

Städtische Liegenschaftsmärkte
im Spannungsfeld privater und
institutioneller Anleger

Entwicklungen auf dem Liegenschaftsmarkt für
Anlageobjekte, insbesondere für Altbauten,
1970 - 1985

Bundesamt für Wohnungswesen
Forschungskommission Wohnungswesen, Bern 1989

In dieser Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht, die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

Verfasser: Frohmüt W. Gerheuser, Dipl.-Soziologe
Büro für Politikberatung und Sozialforschung
Baslerstrasse 40, 5200 Brugg

Elena Sartoris, lic. oec.
METRON Orts-/Regionalplanungs AG
Steinackerstrasse 7, 5200 Windisch

Auftragnehmer: METRON Orts-/Regionalplanung AG
Steinackerstrasse 7, 5200 Windisch

Abschluss
der Arbeit: März 1989

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern, oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.519 D

© by Schweizerische Bundeskanzlei, Bern 1989

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Schweizerischen Bundeskanzlei gestattet.

V O R W O R T

Wer heute von Bodenpreissteigerungen, Mietzinsanstiegen und überhitzten Liegenschaftsmärkten spricht, hat bezüglich der Ursachen dieser Unzulänglichkeiten oft rasch eine Erklärung zur Hand. Nach weit verbreiteter Auffassung sind es vor allem die institutionellen Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen, die aufgrund ihrer Anlagebedürfnisse für einen Gross-
teil der Preissteigerungen verantwortlich sind.

Solche Pauschalurteile lassen sich weder belegen noch widerlegen, solange man keine verlässlichen Informationen besitzt, und es wird auch noch erheblicher Forschungsanstrengungen bedürfen, bevor über die wirklichen Einflüsse dieser Anlegergruppe auf den Boden- und Liegenschaftsmarkt Endgültiges gesagt werden kann.

Umso wertvoller ist es, dass mit der vorliegenden Studie bereits im heutigen Zeitpunkt wenigstens anhand einer vertieften Analyse der letzten Wohnungszählungen sowie der differenzierten Untersuchung einiger städtischer Liegenschaftsmärkte erste Einblicke in das vielfältige Geschehen vermittelt werden können. Untersuchungsgegenstand war der Teilmarkt für Anlageobjekte, wobei den Entwicklungen im Altwohnungsbestand besondere Bedeutung beigemessen wurde.

Generell geht es um die Frage, ob und inwieweit die Aktivitäten der institutionellen Anleger zu Marktveränderungen, Verschiebungen in den Eigentümerstrukturen und Verhaltensweisen führen, die in wohnungs- und eigentums-
politischer Hinsicht problematisch sein könnten.

Die sich aufgrund der dürftigen Datenlage als äusserst mühsam erwiesene Untersuchung hat nicht in allen Bereichen gleich viel erreicht. Insbesondere bezüglich der konkreten Auswirkungen auf Preise und bauliche Eingriffe lassen die statistischen Angaben erst grobe Schlüsse zu. Die für den abgesteckten Zeitraum gewonnenen Einblicke in die Marktstrukturen, die Marktpartner, das Handelsvolumen, die Marktanteile, die Käufer- und Verkäuferbeziehungen sowie die Eigenschaften der gehandelten Liegenschaften sind jedoch äusserst illustrativ und insofern auch aktuell, als sie zumindest für die untersuchten Marktsegmente Hinweise liefern, dass pauschale Schuldzuweisungen wenig bringen und eine differenzierte Betrachtungsweise am Platze ist. Man darf deshalb auf die Ergebnisse weiterer Arbeiten gespannt sein, die in diesen Themenbereichen einerseits im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms "Boden" und andererseits als Folgestudie der Forschungskommission Wohnungswesen an die Hand genommen wurden.

Obwohl noch viele Fragen vorläufig unbeantwortet bleiben müssen, stellt der vorliegende Bericht eine wichtige Etappe in einem noch weitgehend un-
bearbeiteten Forschungsgebiet dar. Er leistet damit nicht nur Schrittmacherdienste für weitere Arbeiten, sondern liefert aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse im erhebungstechnischen Bereich auch nützliche Grundlagen für die heute selbst auf politischer Ebene nachdrücklich geforderte Verbesserung des bodenstatistischen Instrumentariums. Es ist zu hoffen, dass er die laufende Diskussion über ein brisantes Sachgebiet befruchtet und den Entscheid über den Einsatz, den Verzicht oder die vorläufige Zurückstellung allfälliger Massnahmen erleichtern kann.

Dank

Diese Untersuchung war nur möglich, weil wir von verschiedenster Seite auf grosses Entgegenkommen stiessen und tatkräftige Unterstützung erhielten. Allen Genannten und Ungenannten sei von den Autoren sehr herzlich gedankt.

Vier Städte haben uns Daten zugänglich gemacht und sie teilweise selbst für diese Untersuchung aufbereitet. Es sind dies die Städte Aarau, Bern, Lugano und Zürich. Zu danken haben wir insbesondere Herrn Turrian, Stadtplaner von Aarau; Herrn Dr. Knecht und Herrn Collioud vom Statistischen Amt, Herrn Krähenbühl vom Stadtplanungsamt und Herrn Stäheli vom Bauinspektorat der Stadt Bern; Herrn Dr. Dobszay und Herrn Müller vom Statistischen Amt und Herrn Jaurez vom Rechenzentrum der Stadt Zürich; den Herren Arnaboldi, Ferrari und Alberti vom Ufficio Tecnico, Herrn Valsangiacomo von der Einwohnerkontrolle der Stadt Lugano, Herrn Pinchetti vom Ufficio Registri (Kantonales Grundbuchamt) in Lugano sowie Herrn Venturelli vom Statistischen Amt des Kantons Tessin.

Ans Bundesamt für Statistik geht unser Dank für die Sonderauswertung der Wohnungs- und Gebäudezählungen 1970 und 1980.

Unser Dank gilt ebenfalls Herrn Dr. Gurtner und Herrn Hauri vom Bundesamt für Wohnungswesen, die die Studie kritisch und mit grossem Verständnis begleitet haben.

Nicht zuletzt danken wir unseren Familienangehörigen, Freunden und Kollegen in der METRON, die uns den nötigen Rückhalt gaben.

F. W. G.

E. S.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung der wichtigsten Resultate	1*
Teil I Ziel, Gegenstand und Methoden der Untersuchung	
1. Anlass und Ziel der Untersuchung	1
2. Methodischer Ansatz der gesamten Untersuchung	5
3. Akteure auf dem Liegenschaftsmarkt von Anlageobjekte. Eine Auslegeordnung	11
Teil II Veränderungen der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten 1970 –1980	
4. Einleitung	27
5. Methodische Anmerkungen zur Analyse der Gebäude- und Wohnungszählungen	30
7. Veränderungen der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten 1970–1980	33
8. Eigentumsverlagerungen in den vier Städten nach Alter und Grösse der Anlageobjekte	61
9. Eigentumsverlagerungen zwischen privaten und institutionellen Anlegern. Schlussfolgerungen zum Teil II	69
Teil III Entwicklungen auf vier städtischen Liegenschaftsmärkten 1975–1985	
9. Einführung	75
10. Vorgehen	79
11. Struktur und Entwicklung der Liegenschaftsmärkte in Zürich, Bern Lugano und Aarau	84
12. Wer kauft, wer verkauft Anlageobjekte ?	93
13. Was wird verkauft, was gekauft ?	104
14. Wer verkauft an wen ? Wer kauft von wem ?	116
15. Wer prägt den Liegenschaftsmarkt in den vier Städten ?	124
16. Haben sich die Marktpositionen der Aktergruppen im Zeitablauf verschoben ?	136
17. EXKURS über weitere Resultate der Untersuchung	147
Teil IV Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	
18. Private im Spannungsfeld institutioneller Anleger	155
Anhang	161

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenfassung der wichtigsten Resultate	
I. Gesamtschweizerische Veränderungen der Eigentümerstruktur bei Anlageobjekten 1970 – 1980 (Auswertung der Wohnungs- und Gebäudezählung 1970 und 1980)	1 *
II. Entwicklungen auf den Liegenschaftsmärkten für Anlageobjekte in Zürich, Bern, Lugano und Aarau	4 *

Teil I Ziel, Gegenstand und Methoden der Untersuchung

1. Anlass und Ziel der Untersuchung	1
2. Methodischer Ansatz der gesamten Untersuchung	5
2.1 Konstanz und Wandel des Untersuchungsansatzes	5
2.2 Übersicht über die Datenquellen und Untersuchungsansätze	6
2.2.1 Auswertung der Wohnungs- und Gebäudezählungen 1970 und 1980	6
2.2.2 Analyse der Freihandkäufe in vier Städten 1975 – 1985	7
2.3 Unterschiede zwischen den beiden Untersuchungsansätzen	8
3. Akteure auf dem Liegenschaftsmarkt von Anlageobjekten. Eine Auslegeordnung	11
3.1 Einführung	11
3.2 Verkäufer und Käufer von Anlageobjekten	12
3.3 Übersicht über die Akteurgruppen und ihre Marktpositionen	14
3.4 Private Anleger	16
3.5 Institutionelle Anleger	18
3.6 Promotoren	20
3.7 Liegenschaftshändler und -vermittler	22
3.8 Öffentliche Hand und Gemeinnützige	23
3.9 Zusammenfassung	25

Teil II Veränderungen der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten 1970 –1980

4. Einleitung	27
4.1 Untersuchungsgegenstand und Themen	27
4.2 Untersuchungsdimensionen	28
5. Methodische Anmerkungen zur Analyse der Gebäude- und Wohnungszählungen	30
6. Veränderungen der Eigentümerstruktur von Anlage- objekten 1970 – 1980	33
6.1 Fragestellung	33
6.2 Die Entwicklung des Wohnungs- und Gebäudebestandes der Eigen- tümergruppen in der gesamten Schweiz 1970 – 1980	34
6.3 Städtische und ländliche Gebiete	37
6.4 Die Veränderung der Eigentümerstruktur in 19 Agglomerationen	42
6.5 Die Veränderung der Eigentümerstruktur in den Städten Zürich, Bern Lugano und Aarau	48
6.6 Die Veränderung der Eigentümerstruktur im Umland der vier Städte	54
6.7 Zusammenfassung	59
7. Eigentumsverlagerung in den vier Städten nach Alter und Grösse der Anlageobjekte	61
7.1 Fragestellung	61
7.2 Gewichtsverlagerungen im Altbestand oder durch Neubauten ?	61
7.3 Kleinere und grössere Wohngebäude: Präferenzen und Nischen der Eigentümergruppen	66
7.4 Zusammenfassung	67
8. Eigentumsverlagerungen zwischen privaten und institutionellen Anlegern. Schlussfolgerungen zu Teil II	69
8.1 Generelle Entwicklungen	69
8.2 Stiftungen und Vereine	70
8.3 Private Anleger	71
8.4 Sind die Privaten Anleger von den Institutionellen verdrängt worden ?	73

**Teil III Entwicklungen auf vier städtischen
Liegenschaftsmärkten 1975–1985**

9. Einführung. Untersuchungsgegenstand und Fragestellung	75
10. Vorgehen	79
10.1 Wunsch und Wirklichkeit	79
10.2 Datenquellen und ausgewertete Datensätze	79
10.3 Aufbereitung und Bereinigung der Daten	81
10.4 Die verwendeten Datensätze	82
10.5 Analysemethoden	83
11. Struktur und Entwicklung der Liegenschaftsmärkte in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau	84
11.1 Fragestellung	84
11.2 Die Gesamtstruktur der vier Liegenschaftsmärkte	84
11.3 Entwicklung der Freihandkäufe und Umsätze bebauter und unbebauter Liegenschaften 1975 – 1985	87
11.4 Entwicklung der Freihandkäufe und Umsätze von Anlageobjekten 1975 – 1985	90
12. Wer kauft, wer verkauft Anlageobjekte ?	93
12.1 Fragestellung	93
12.2 Überblick	93
12.3 Verkäufe und Käufe einzelner Untergruppen	96
12.4 Andere Marktsegmente	103
13. Was wird verkauft, was gekauft ?	104
13.1 Fragestellung	104
13.2 Das Baualter verkaufter und gekaufter Anlageobjekte	105
13.3 Die Gebäudegrösse verkaufter und gekaufter Anlageobjekte	110
13.4 Zusammenfassung	114
14. Wer verkauft an wen ? Wer kauft von wem ?	116
14.1 Fragestellung	116
14.2 Verkäufe und Käufe der Privaten	117
14.3 Käufe und Verkäufe der Promotoren	120
14.4 Käufe und Verkäufe der Institutionellen	121
14.5 Zusammenfassung	123

15. Wer prägt die Liegenschaftsmärkte in den vier Städten ?	124
15.1 Vorbemerkung	124
15.2 Die Marktstrukturen auf der Basis der Freihandkäufe	125
15.3 Marktstrukturen auf der Basis der Umsätze und der Wohnungen in gehandelten Anlageobjekten	129
15.4 Zusammenfassung	134
16. Haben sich die Marktpositionen der Akteurgruppen im Zeitablauf verschoben ?	136
16.1 Fragestellung	136
16.2 Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten im Zeitablauf	137
16.3 Marktanteile der Akteurgruppen im Zeitablauf	140
16.4 Zusammenfassung	145
17. EXKURS über weitere Untersuchungsergebnisse	147
17.1 Einleitung	147
17.2 Mehrmals gehandelte Liegenschaften	147
17.3 Bauvorhaben auf gehandelten Liegenschaften	149
17.4 Preisentwicklungen bei Altbauten	150
17.4 Schlussbemerkung	152

Teil IV Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

18. Private im Spannungsfeld institutioneller Anleger. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	155
18.1 Dynamik und Struktur des Liegenschaftsmarktes für Anlageobjekte	156
18.2 Sind die Privaten von den institutionellen Anlegern aus dem Liegen- schaftsmarkt verdrängt worden ?	158
18.3 Schlussbemerkung	160

Anhang

Literaturverzeichnis	161
Listen der erhobenen Daten	165

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 3.1	Beziehungsschema der Akteure auf dem Liegenschaftsmarkt	15
Abb. 6.1	Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen und Gebäuden in der SCHWEIZ insgesamt 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	36
Abb. 6.2	Veränderung der Eigentümerstruktur von Wohnungen und Gebäuden in der SCHWEIZ insgesamt 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	36
Abb. 6.3	Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen und Gebäuden in STÄDTISCHEN und LÄNDLICHEN Gebieten 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	40
Abb. 6.4	Veränderung der Eigentümerstruktur von Wohnungen und Gebäuden in STÄDTISCHEN und LÄNDLICHEN Gebieten 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	40
Abb. 6.5	Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen in 19 AGGLOMERATIONEN 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	47
Abb. 6.6	Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen in den STÄDTEN Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	52
Abb. 6.7	Veränderung der Eigentümerstruktur von Wohnungen in den STÄDTEN Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	52
Abb. 6.8	Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen im UMLAND der Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	57
Abb. 6.9	Veränderung der Eigentümerstruktur von Wohnungen im UMLAND der Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	57
Abb. 7.1	Veränderung der Eigentümerstruktur von Wohnungen in den vier Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau nach BAUPERIODEN 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	64
Abb. 9.1	Vereinfachtes Beziehungsschema zwischen den Akteurgruppen auf dem Liegenschaftsmarkt	76
Abb. 11.1	Entwicklung der Zahl der Freihandkäufe in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1975 - 1985 (bebaute und unbebaute Parzellen, excl. Stockwerkeigentum)	88

	Seite
Abb. 11.2 Entwicklung der Liegenschaftsumsätze in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1975 - 1985 (bebaute und unbebaute Parzellen, excl. Stockwerkeigentum)	89
Abb. 11.3 Entwicklung der Freihandkäufe und Umsätze von Anlageobjekten in ZÜRICH und BERN 1975 - 1985 (bebaute und unbebaute Parzellen, excl. Stockwerkeigentum)	91
Abb. 15.1 Liegenschaftsmarkt ZÜRICH 1975 - 1985: Freihandkäufe von Anlageobjekten	126
Abb. 15.2 Liegenschaftsmarkt AARAU 1975 - 1985: Freihandkäufe von Anlageobjekten	126
Abb. 15.3 Liegenschaftsmarkt BERN 1975 - 1984: Freihandkäufe von Anlageobjekten	127
Abb. 15.4 Liegenschaftsmarkt LUGANO 1975 - 1985: Freihandkäufe von Anlageobjekten	127
Abb. 15.5 Liegenschaftsmarkt ZÜRICH 1975 - 1985: Umsätze von Anlageobjekten	130
Abb. 15.6 Liegenschaftsmarkt AARAU 1975 - 1985: Umsätze von Anlageobjekten	130
Abb. 15.7 Liegenschaftsmarkt BERN 1975 - 1984: Umsätze von Anlageobjekten	131
Abb. 15.8 Liegenschaftsmarkt LUGANO 1975 - 1985: Umsätze von Anlageobjekten	131
Abb. 15.9 Liegenschaftsmarkt BERN 1975 - 1984: Wohnungen in gehandelten Anlageobjekten	133
Abb. 15.10 Liegenschaftsmarkt AARAU 1975 - 1985: Wohnungen in gehandelten Anlageobjekten	133
Abb. 16.1 Entwicklung der Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten durch Private und institutionelle Anleger in ZÜRICH 1975 - 1985	138
Abb. 16.2 Entwicklung der Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten durch Private, Promotoren und institutionelle Anleger in BERN 1975 - 1985	139

	Seite
Abb. 16.3 Entwicklung der Käuferstruktur von Anlageobjekten insgesamt in ZÜRICH 1975 - 1985: Freihandkäufe und Umsätze (absolut und in %)	142
Abb. 16.4 Entwicklung der Käuferstruktur von Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäusern in ZÜRICH 1975 - 1985: Freihandkäufe (absolut und in %)	143
Abb. 16.5 Entwicklung der Käuferstruktur von Mehrfamilien- und Wohn-/Geschäftshäusern in BERN 1975 - 1985: Freihandkäufe (absolut und in %)	144

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 4.1	Gegenüberstellung der Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen und der Mieter- und Genossenschaftswohnungen in der SCHWEIZ insgesamt 1980	28
Tab. 6.1	Wohnungs- und Gebäudebestände der Eigentümergruppen und ihre Veränderung in der SCHWEIZ insgesamt 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	35
Tab. 6.2	Wohnungs- und Gebäudebestände der Eigentümergruppen und ihre Veränderung in STÄDTISCHEN und LÄNDLICHEN Gebieten 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	38
Tab. 6.3	Netto-Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen in den 19 grössten AGGLOMERATIONEN 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	43
Tab. 6.4	Netto-Zu- und Abgangsraten im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen in den 19 grössten AGGLOMERATIONEN 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn., Basis 1970)	44
Tab. 6.5	Entwicklung der Wohnungsbestände in KERNSTADT und UMLAND der Agglomerationen Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	49
Tab. 6.6	Netto-Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen in den STÄDTEN Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	50
Tab. 6.7	Veränderung des Wohnungsbestandes der Eigentümergruppen im UMLAND der Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)	55
Tab. 11.1	Freihandkäufe und Umsätze auf dem Liegenschaftsmarkt der Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1975 – 1985	85
Tab. 12.1	Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten in Zürich, Bern, Lugano und Aarau nach Akteurgruppen 1975 – 1985	94
Tab. 12.2	Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurgruppen nach Gebäudeart in ZÜRICH 1975 – 1985	98
Tab. 12.3	Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurgruppen nach Gebäudeart in BERN 1975 – 1984	99
Tab. 12.4	Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurgruppen nach Gebäudeart in LUGANO 1975 – 1985	100

	Seite
Tab. 12.5 Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurgruppen nach Gebäudeart in AARAU 1975 – 1985	101
Tab. 13.1 Baualtersstruktur der Anlageobjekte insgesamt 1980 und der gehandelten Anlageobjekte in ZÜRICH 1975 – 1985	105
Tab. 13.2 Verkäufe und Käufe der Akteurgruppen (Anzahl und Umsätze) nach Bauperioden in ZÜRICH 1975 – 1985	106
Tab. 13.3 Verteilung der Verkäufe und Käufe der Akteurgruppen (Anzahl und Umsätze) auf Bauperioden in ZÜRICH 1975 – 1985	107
Tab. 13.4 Grössenstruktur der Anlageobjekte insgesamt und der gehandelten Anlageobjekte in ZÜRICH 1975 – 1985	110
Tab. 13.5 Verkäufe und Käufe der Akteurgruppen (Anzahl und Umsätze) nach Gebäudegrössenklassen in ZÜRICH 1975 – 1985	111
Tab. 13.6 Verteilung der Verkäufe und Käufe der Akteurgruppen (Freihandkäufe und Umsätze) auf Gebäudegrössenklassen in ZÜRICH 1975 – 1985	112
Tab. 14.1 Liegenschaftshandel zwischen PRIVATEN in den vier Städten: Anteil der Freihandkäufe, Umsätze und gehandelten Wohnungen 1975 – 1985	118
Tab. 14.2 Kaufbeziehungen der PRIVATEN in den vier Städten: Verteilung der Freihandkäufe und Umsätze auf Akteurgruppen 1975 – 1985	118
Tab. 14.3 Kauf- und Verkaufsbeziehungen der PROMOTOREN in den vier Städten: Verteilung der Freihandkäufe und Umsätze auf Akteurgruppen 1975 – 1985	120
Tab. 14.4 Kauf- und Verkaufsbeziehungen der INSTITUTIONELLEN in den vier Städten: Verteilung der Freihandkäufe auf Akteurgruppen 1975 – 1985	122

Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger

Zusammenfassung der wichtigsten Resultate

Die Untersuchung befasst sich mit den **Entwicklungen auf städtischen Liegenschaftsmärkten für Anlageobjekte mit Wohnungen** (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) in den siebziger und achtziger Jahren. Dazu wurden sämtliche Freihandkäufe solcher Objekte in den vier Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau im Zeitraum 1975–1985 (Bern bis 1984) analysiert. Zusätzliche Informationen über Verschiebungen in der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten lieferte eine Spezialauswertung der **Wohnungs- und Gebäudezählungen 1970 und 1980**.

Die Studie bietet **generelle Informationen** über die Entwicklungen auf diesem Liegenschaftsmarkt, über dessen Strukturen und die beteiligten Akteure. **Wohnungspolitisch** steht der Liegenschaftshandel mit Altbauten und das Vordringen institutioneller Anleger (der 2. Säule) in diesen Teilmarkt im Vordergrund. **Eigentumspolitisch** interessiert, ob institutionelle Anleger private Investoren zunehmend aus dem Liegenschaftsmarkt verdrängt haben.

I. Gesamtschweizerische Veränderungen der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten 1970 - 1980

(Auswertung der Wohnungs- und Gebäudezählungen 1970 und 1980)

Gesamtentwicklung

Gesamtschweizerisch gelangte von 1970 bis 1980 die **Hälfte aller zusätzlichen Wohnungen in Anlageobjekten** (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) per Saldo zu den **Privaten** (Allein- und Miteigentümer), ein **Drittel** zu den **Stiftungen und Vereinen** (inkl. Pensionskassen).

Damit verdreifachten die Stiftungen und Vereine ihren Wohnungsbestand in Anlageobjekten und verdoppelten ihren entsprechenden Anteil von 5% auf 11%. Die Privaten waren aber weiterhin die mit Abstand grösste Eigentümer-

gruppe, gefolgt von den Gesellschaften. Relativ fielen sie jedoch etwas zurück. Der Anteil der Privaten am Gesamtwohnungsbestand verringerte sich von 55% auf 53%, jener der Gesellschaften von 29% auf 25%, jener der Genossenschaften und der öffentlichen Hand zusammen von 11% auf 10%.

Der Netto-Wohnungszuwachs der Privaten verteilte sich je hälftig auf städtische und ländliche Gebiete. Bei Stiftungen und Vereinen konzentrierte sich dieser Zuwachs zu 85% auf städtische Gebiete. Dort übertraf er absolut den der Privaten.

Stiftungen und Vereine

Stiftungen und Vereine investierten innerhalb der städtischen Gebiete räumlich selektiv. Besonders hoch waren die Zuwachsraten in der Agglomeration Lausanne sowie in einzelnen mittelstädtischen Agglomerationen (insbes. Vevey-Montreux, St. Gallen, Zug). In neun der 19 untersuchten Agglomerationen verbuchten sie die Hälfte und mehr des gesamten Netto-Zuwachses an Wohnungen in Anlageobjekten für sich.

Die starke Expansion ihres Wohnungsbestandes war nur dadurch möglich, dass sie in grossem Umfang Gebäude aus den Altbeständen anderer Eigentümergruppen übernahmen. Dem verdankten sie gesamtschweizerisch über die Hälfte ihres Netto-Zuwachses in den siebziger Jahren. Gut ein Viertel waren Wohnungen, die vor 1960 errichtet wurden (8% vor 1947), ein weiteres Viertel stammte aus den sechziger Jahren. Knapp die Hälfte waren Neubauten.

In Zürich und Bern machten ältere Wohnungen (vor 1960 errichtet) nahezu die Hälfte ihres Netto-Zuwachses aus; allein ein Fünftel waren Altbauten (vor 1947 errichtet). Stiftungen und Vereine sind also bereits in den siebziger Jahren in den städtischen Altliegenschaftsmarkt vorgedrungen. Sie erhöhten dort ihre Wohnungsbestände nicht nur in grossen, sondern ebenso sehr in mittelgrossen Gebäuden (mit 6–9 Wohnungen), vor allem aus dem Altbestand anderer Eigentümergruppen.

Gesellschaften

Die (Kapital- und anderen) **Gesellschaften** erhöhten gesamtschweizerisch ihre Wohnungsbestände in Anlageobjekten nur geringfügig, woraus sich ihr relati-

ver Bedeutungsverlust erklärt. In Zürich und Bern verminderten sie ihre Wohnungsbestände, in einzelnen Mittelstädten (insbes. Lugano) waren sie jedoch die grösste Investorengruppe.

Private

Der Netto-Wohnungszuwachs der Privaten in städtischen Gebieten resultierte in den siebziger Jahren fast ausschliesslich aus Neubauten, darunter vermutlich vor allem (a) Ersatzbauten und (b) Neuinvestitionen einzelner kapitalstarker privater Anleger. Ihre Altwohnungsbestände (vor 1947 errichtet) gingen dort vor allem durch Abbrüche zurück (-29'000 Whgn.).

Private Investoren sind tendenziell vor allem in den Gebieten zurückgefallen, in denen sich die institutionellen Anleger stärker engagiert haben. Sie wichen in ländliche Gebiete aus. Dort vereinigten sie 71% des Netto-Zuwachses an Wohnungen in Anlageobjekten auf sich und hielten damit ihre Position.

Es gibt jedoch offensichtlich eine Gruppe potenter privater Anleger, die der Konkurrenz der institutionellen Anleger in den Städten Paroli bieten kann, und auf die sich der Wohnungszuwachs der Privaten konzentriert hat (grosse Neubauten).

Innerhalb der Gruppe der Privaten fand zugleich eine starke Verlagerung des Wohnungsbestandes von Allein- zu Miteigentümern statt, die durch das Vordringen des Stockwerkeigentums allein nicht zu erklären ist (z. B. Ehepaare, Erbengemeinschaften).

Insgesamt ergibt sich somit der Schluss, dass die Entwicklung auf städtischen Liegenschaftsmärkten für Anlageobjekte, und zwar auf allen Teilmärkten, bereits in den siebziger Jahren wesentlich vom Vordringen der Stiftungen und Vereine (inkl. Pensionskassen) bestimmt war.

II. Entwicklungen auf den Liegenschaftsmärkten für Anlageobjekte in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1975 – 1985

Das Marktvolumen ist geschrumpft

Das Gesamtvolumen des Liegenschaftsmarktes für Anlageobjekte ist, gemessen an der Zahl der Freihandkäufe, seit Anfang der achtziger Jahre geschrumpft, gemessen am Umsatz (zu Preisen von 1975) hat es zumindest stagniert. Das trifft auf alle vier Städte zu, wenn auch mit zeitlichen Verschiebungen.

Das Angebot an Anlageobjekten

Das private Angebot bestimmte in hohem Masse, welche Objekte auf dem Liegenschaftsmarkt gehandelt wurden. In Zürich machte es beispielsweise vier Fünftel aus. Kleinere Objekte verblieben dort überwiegend in privaten Händen. Grössere Objekte, die auch von Gesellschaften angeboten wurden, gelangten fast ausschliesslich an die Stiftungen und Vereine.

Netto-Käufer und Netto-Verkäufer

Bei den Privaten überwogen die Verkäufe, bei den Institutionellen die Käufe, jeweils bezogen auf die Zahl der gehandelten Objekte und die Umsätze. In den beiden Mittelstädten, insbesondere in Lugano, übernahmen die Gesellschaften die führende Rolle, die in den beiden Großstädten die Pensionskassen innehatten.

Verlustquellen Privater

Erbengemeinschaften und Rentner waren nicht die Hauptquelle der Netto-Verluste Privater, auch wenn ihren Liegenschaftsverkäufen praktisch keine Käufe gegenüberstanden. Die von ihnen veräusserten Liegenschaften blieben ganz überwiegend in privaten Händen. Die Verluste privaten Liegenschaftseigentums an Anlageobjekten geschahen gleichmässig über alle Untergruppen der Privaten.

Lokalspezifische Marktstrukturen

Die Struktur der Liegenschaftsmärkte differiert in erheblichem Masse zwischen den vier Städten, auch wenn der Liegenschaftshandel zwischen Privaten jeweils am bedeutendsten ist. Private prägen die Liegenschaftsmärkte in Zürich und Aarau; in Bern nehmen die Promotoren eine Schlüsselstellung ein; in Lugano dominieren die institutionellen Anleger (insbes. Gesellschaften). Das zeigt sich daran, dass jeweils ein vergleichsweise grosser Anteil der Freihand-

käufe und Umsätze auf eine dieser Akteurgruppen entfällt. Bezogen auf die Umsätze ist das Gewicht der institutionellen Anleger durchwegs höher. Die ortsspezifische Prägung der Liegenschaftsmärkte kehrt die Kräfteverhältnisse zwischen den Akteurgruppen nicht um, aber sie modifiziert sie in einem überraschend grossen Masse.

Zeitliche Konstanz der Marktpositionen

Diese lokalspezifischen Marktstrukturen zeigten eine hohe zeitliche Konstanz; ja generell waren die Marktpositionen der einzelnen Akteurgruppen im Zeitablauf sehr stabil, unabhängig vom jeweiligen Marktvolumen. Das jeweilige Verhältnis von Verkäufen und Käufen blieb bei allen Gruppen praktisch konstant. Die Privaten waren immer Netto-Verkäufer, die Promotoren und institutionellen Anleger immer Netto-Käufer. Die ständigen Verkaufsüberhänge Privater führten dazu, dass privates Liegenschaftseigentum stetig zurückging, in Bern jedoch rascher als in Zürich.

Auch die Marktanteile privater und institutioneller Käufer blieben konstant, sowohl gemessen an der Zahl der Freihandkäufe wie an der Höhe des Umsatzes. Private Käufer wurden also von den Institutionellen nicht weiter aus dem Markt verdrängt. Das weist auch auf die Existenz kapitalkräftiger privater Anleger hin, auf die sich privates Liegenschaftseigentum zunehmend konzentriert. Gesamthaft erreichte ihre Marktposition jedoch nicht die Stärke, um ihren Eigentümeranteil zu halten.

Es ergibt sich somit ein Schluss, der auf den ersten Blick paradox erscheinen mag: Die Privaten verloren laufend **Eigentümeranteile**, als **Marktteilnehmer** hielten sie jedoch ihre (schwächere) Position und wurden nicht weiter aus dem Käufermarkt verdrängt.

Weitere Resultate

Weitere Teilresultate mit beschränkter Aussagekraft sind in einem Exkurs zusammengefasst. Sie betreffen den Anteil der Anlageobjekte, die innert 10 Jahren mehrmals gehandelt wurden (geschätzter Anteil um 20% aller gehandelten Anlageobjekte), die Bautätigkeit auf gehandelten Liegenschaften und die Preisentwicklungen auf dem Altliegenschaftsmarkt. Gemessen an den Preisen pro Wohnung und pro m² BGF lag der Preisauftrieb auf dem Altliegenschaftsmarkt Zürichs und Berns weit über der Teuerung (real +50% bis +100%).

Teil I

**ZIEL, GEGENSTAND UND METHODEN
DER UNTERSUCHUNG**

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Steigende **Liegenschafts- und Bodenpreise** beunruhigen Politiker und Öffentlichkeit. Zahlreiche parlamentarische Vorstösse¹, Volksinitiativen und Presseberichte sind ein Indiz dafür.

Als eine wesentliche Ursache wird immer wieder der **Anlagebedarf** und das **Anlageverhalten der institutionellen Investoren** genannt, die die Kapitalien der zweiten und dritten Säule (BVG, etc.²) verwalten. Das sind insbesondere Pensionskassen, Versicherungen und Anlagestiftungen.

Der Kapitalbestand der beruflichen Vorsorge erhöht sich derzeit jährlich um ca. 14 Milliarden Franken, wovon schätzungsweise 3 Mrd. Franken auf dem Liegenschaftsmarkt angelegt werden³. Davon dürfte ein wachsender Anteil auch in den **Altbaumarkt** gehen, der einen Grossteil der Wohnungen mit günstigen Mietzinsen für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen umfasst. Wenn solche Liegenschaften gehandelt und allenfalls zusätzlich renoviert werden, sind Mietzinsanstiege in der Regel die Folge. Das kann zu Härten für Mieter mit beschränkter Zahlungsfähigkeit führen.

Mit dem Vordringen der institutionellen Anleger wird auch eine Verdrängung der **privaten Anleger** in Verbindung gebracht. Ursächlich dafür sei nicht nur der Anlagedruck der institutionellen Anleger, sondern auch ihr hoher Selbstfinanzierungsgrad, der sie zinsmässig gegenüber privaten Anlegern bevorzugt. Letztere sind oft auf einen hohen Anteil Fremdkapital angewiesen, was vergleichsweise höhere Fremdkapitalzinsen (Hypothekarzinsen) bedingt. Das setzt ihren Preisofferten engere Grenzen. Private und institutionelle Anleger treten sich daher auf dem Liegenschaftsmarkt mit ungleich langen Spiessen gegenüber.

¹ z.B. Interpellation Wick vom 15.6.1987, Interpellation Loretan vom 16.3.1988 inkl. der jeweiligen Antworten des Bundesrates.

² Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 mit Verordnungen.

³ vgl. Jörg Hübschle u.a., Die Rolle der Promotoren und Vermittler auf dem Bodenmarkt, NFP Boden, Bericht 13, Liebefeld-Bern 1988, S. 42.

Die möglichen Einflüsse der institutionellen Anleger sind somit unter zweierlei Aspekten von grundsätzlicher Bedeutung: einem wohnungspolitischen und einem eigentumspolitischen.

- **Wohnungspolitisch** interessieren die Konsequenzen, die sich aus den Entwicklungen auf dem Liegenschaftsmarkt für die Struktur und die Preise des Wohnungsangebotes ergeben.
- **Eigentumspolitisch** lautet die zentrale Frage, ob private Anleger von den Institutionellen zunehmend aus dem Liegenschaftsmarkt verdrängt werden und/oder ob es gewisse Marktnischen für private Anleger gibt. Hier ist insbesondere von Interesse, in welchem Umfang und über welche Verkäufergruppen private Liegenschaften auf den Markt gelangen und von wem sie erworben werden.

Für die vorliegende Untersuchung steht die Frage im Vordergrund, ob die skizzierten Vermutungen über die Veränderungen auf dem Liegenschaftsmarkt tatsächlich zutreffen. Dabei beschränken sich die Abklärungen auf **städtische Liegenschaftsmärkte**, die in den letzten Jahren nebst den BVG-Einflüssen auch aus folgenden Gründen in den Vordergrund des Interesses gerückt sind:

- Die absehbare **Sättigung des Mietwohnungsmarktes** macht Neubauten längerfristig zu unsicheren Anlageobjekten, vor allem wenn sie abgelegen sind. Das knappe Baulandangebot, aber auch raumordnungs- und umweltpolitische Gesichtspunkte führen dazu, dass Kapital vermehrt nach Anlagemöglichkeiten im zentral gelegenen Gebäudebestand sucht.
- Die Attraktivität von Immobilienanlagen in den Städten wird dadurch gesteigert, dass dort eine **zahlungskräftige Mieterschicht** (Singles, Doppelverdiener) nach geeigneten Wohnmöglichkeiten sucht.
- Auf dem Liegenschaftsmarkt haben Akteure (Promotoren) an Bedeutung gewonnen, die alte Wohngebäude aufkaufen, durch **Renovation** zu attraktiven Anlageobjekten aufwerten und schliesslich an Endinvestoren weiterveräußern.⁴
- Das Geschehen auf städtischen Liegenschaftsmärkten hat weitreichende

⁴ vgl. J. Hübschle u.a., 1988

Folgen für die **Wohnungsversorgung** einer grossen Zahl von Haushalten. Laut Volkszählung 1980 wohnen nahezu drei Viertel aller Haushalte in städtischen Gebieten zur Miete. Das sind insgesamt ebenfalls drei Viertel sämtlicher Mieter.

Die Untersuchung hat somit folgendes Ziel:

- Sie will **generelle Informationen** über die Entwicklung auf städtischen Liegenschaftsmärkten für Anlageobjekte in den 70er und 80er Jahren liefern, insbesondere über die Struktur dieser Märkte und die beteiligten Akteure. Dabei stehen:
 - aus **wohnungspolitischer** Sicht die Geschehnisse auf dem Markt für Altliegenschaften und
 - aus **eigentumspolitischer** Sicht die Verschiebung der Eigentümerstruktur bei Anlageobjekten im Vordergrund.

Entsprechend dieser Ziele befasst sich die Untersuchung ausschliesslich mit solchen Liegenschaften, die als **Anlageobjekte** geeignet sind und **Wohnzwecken** dienen. Das sind Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Dazu wurde ein umfangreiches empirisches Material zusammengetragen, aufbereitet und ausgewertet.

Als Nebenprodukt ergeben sich wertvolle Einsichten, welche Daten vorhanden sind und welche nicht, und welche Informationen benötigt werden und im Prinzip auch gewonnen werden könnten, um die Entwicklungen auf dem Liegenschaftsmarkt auf einer breiteren Basis als der hier präsentierten verfolgen und beurteilen zu können.

Der Bericht gliedert sich in vier Teile:

Teil I führt in die Fragestellung und die methodische Anlage der Untersuchung ein.

In **Teil II** wird für die gesamte Schweiz und einzelne Gebiete untersucht, wie stark sich die Eigentümerstrukturen von Anlageobjekten von 1970 bis 1980 ver-

schoben haben. Spezielle Aufmerksamkeit gilt den Altbauten. Grundlage ist eine Sonderauswertung der eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1970 und 1980.

Teil III enthält umfassende Analysen der Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte in den vier Städten Aarau, Bern, Lugano und Zürich. Als Basis dienen Angaben über sämtliche Freihandkäufe in den Jahren 1975–1985.

Im **Teil IV** werden die Teilresultate zusammengefasst und einige Schlussfolgerungen gezogen.

2. Methodischer Ansatz der gesamten Untersuchung

2.1 Konstanz und Wandel des Untersuchungsansatzes

Wer sich mit den Geschehnissen auf städtischen Liegenschaftsmärkten befassen will, steht vor dem Problem, dass es wenig empirisches Material darüber gibt. Die Gebäude- und Wohnungszählungen informieren zwar über die Eigentümerstruktur und deren Veränderungen im Zeitablauf, nicht aber über die zugrundeliegenden Ursachen. Um die eigentlichen Geschehnisse auf dem Liegenschaftsmarkt erfassen zu können, benötigt man für einen möglichst langen Zeitraum Unterlagen über die Freihandkäufe, die beteiligten Akteure und die gehandelten Objekte¹.

Der vorliegende Bericht weicht vom ursprünglichen Untersuchungsansatz in einer Reihe von Punkten ab:

- 1) Statt einzelner Quartiere sind ganze Stadtgebiete erfasst worden.
- 2) Die Untersuchung wurde von drei auf vier Städte ausgeweitet. Lugano wurde nachträglich auf Anregung des Bundesamtes für Raumplanung einbezogen. Dagegen scheiterten die Versuche, die Untersuchung auf eine Stadt aus der Romandie auszudehnen. Die ungünstige Datenlage hätte einen unverhältnismässigen Erhebungsaufwand verursacht.
- 3) Für diese vier Städte konnten Angaben über sämtliche Freihandkäufe (inkl. Stockwerkeigentum) im Zeitraum 1975 bis 1985 (Bern bis 1984) beschafft werden.
- 4) Dagegen mussten die vorgesehenen Interviews mit einzelnen Akteuren auf dem Liegenschaftsmarkt gestrichen werden.²

¹ "Freihandkäufe" sind jene Handänderungen von Liegenschaften, denen ein Kaufvertrag zugrundeliegt, mit dem eine Liegenschaft zu einem vereinbarten Zeitpunkt und gegen ein vereinbartes Entgelt (Preis) den Eigentümer wechselt. Durch Eintrag ins Grundbuch wird dieser Kaufakt rechtlich verbrieft.

² Zwei Gründe waren dafür ausschlaggebend: Die Kosten für die Datenbeschaffung und -aufbereitung waren so stark gestiegen, dass jegliche Reserven bereits aufgebraucht waren. Zusätzlich ergab sich ein Interessenkonflikt; denn dank dem Zugang zu vertraulichen Einzeldaten hätten die Autoren Kenntnisse haben können, die sie in den Interviews nicht verwenden durften.

- 5) Auf der anderen Seite wurden zusätzliche Angaben erhoben und ausgewertet, die diese Lücken zumindest teilweise schliessen und zusätzliche Aspekte beleuchten.

Die Gesamtanlage der Studie hat sich somit gewandelt. Statistische Analysen des Marktgeschehens sind in den Vordergrund getreten. Geblieben ist das zentrale Interesse am Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte und den Auswirkungen der Kapitalanlage aus der beruflichen Vorsorge darauf. Die Untersuchung gibt dazu aufschlussreiche Einblicke in die Prozesse auf städtischen Liegenschaftsmärkten und lässt Rückschlüsse auf die Strategien der privaten und institutionellen Akteure zu. Allerdings sind auf der Basis von vier Städten keine allgemeingültigen Aussagen möglich.

2.2 Übersicht über die Datenquellen und Untersuchungsansätze

Die folgenden Ausführungen geben lediglich einen Überblick. Auf die methodischen Details wird innerhalb der Untersuchungsteile eingegangen (Kap. 5 und Kap. 10).

Die Untersuchung stützt sich auf zwei **Datenquellen**:

- die Wohnungs- und Gebäudezählungen von 1970 und 1980 und
- Angaben über sämtliche Freihandkäufe³ im Zeitraum 1975–1985 in den vier Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau.

2.2.1 Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählungen 1970 und 1980

Dieser Teil der Untersuchung beschränkt sich auf Gebäude, die als Anlageobjekte in Frage kommen und Wohnzwecken dienen. Andere Anlageobjekte (z. B. Bürohäuser) werden vernachlässigt. Als "**Anlageobjekte**" werden sämtliche **Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen** bezeichnet.

Die Auswertung der Wohnungs- und Gebäudezählungen vermittelt einen Überblick, wie sich die Eigentümerstruktur von Anlageobjekten zwischen 1970 und

³ vgl. Anmerkung 1, S. 5

1980 verändert hat, in der Schweiz insgesamt und in einzelnen Landesteilen und Gebietstypen. Dazu wurden die Wohnungs- und Gebäudebestände der Eigentümergruppen zu diesen zwei Zeitpunkten miteinander verglichen worden, insgesamt und aufgeteilt nach Bauperioden und Gebäudegrösse.

Veränderungen im Bestand sind jedoch **saldierte Grössen**. Sie resultieren nicht allein aus Freihandkäufen auf dem Liegenschaftsmarkt. Sie sind zum einen die Folge von Wandlungen im Bestand durch Abriss, Neubau, Umbau und Umnutzung. Zweitens sind Freihandkäufe nur eine Form der Handänderungen. Daneben gibt es Erbgänge, Abtretungen, Enteignungen, usw. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Zuwachs institutioneller Anleger an älteren Gebäuden (vor 1970 errichtet) ausschliesslich aus Freihandkäufen resultiert, während Neubauten (nach 1970 errichtet) sowohl selbst erstellt als auch käuflich erworben worden sind.

Es liegt in der Natur dieses Vergleiches von zwei Zählungen, dass das eigentliche Geschehen auf dem Liegenschaftsmarkt verborgen bleibt. Zwei Resultate, hinter denen vielfältige Entwicklungen stehen, werden einander gegenübergestellt. Es sind aber die einzigen Angaben, die gewisse Aufschlüsse für die ganze Schweiz geben.

2.2.2 Analyse der Freihandkäufe in vier Städten 1975 – 1985

Für diesen Teil der Untersuchung haben vier Städte Daten über sämtliche Freihandkäufe im Zeitraum 1975–1985 zugänglich gemacht. Das sind **Zürich**, **Bern** (1975–1984), **Lugano** und **Aarau**, also zwei Grossstädte und zwei Mittelstädte, drei davon aus der deutschsprachigen Schweiz. In Lugano musste man sich auf das ursprüngliche Stadtgebiet beschränken. Die beiden neu eingemeindeten Sektionen Brè und Castagnola konnten nicht einbezogen werden.

Als **Datenquellen** dienten Primärdaten städtischer Statistiken sowie verwaltungsinterne Unterlagen. Diese Daten wurden grossenteils innerhalb der städtischen Verwaltungen aufbereitet.

Die Unterlagen zu den **Freihandkäufen** in diesen vier Städten enthielten mehr

oder minder vollständige Angaben zum **Kaufakt** (Verkäufer, Käufer in Kategorien, Zeitpunkt, Preis) und zum **gehandelten Objekt** (Art, Baualter, Grösse, Lage). Vereinzelt konnten zusätzliche Angaben (z. B. bauliche Veränderungen) erhoben werden. Weil ein Teil der Freihandkäufe mehrere Objekte umfasste und ein Teil der Objekte innerhalb eines bestimmten Zeitraums mehrmals gehandelt wurde, bilden das Total der Freihandkäufe und das Total der gehandelten Objekte zwei unterschiedliche Grundgesamtheiten.

Die Analysen gehen von den Liegenschaftsverkäufen und -käufen einzelner Akteurguppen aus. Das Interesse gilt den daraus resultierenden **Eigentumsverlagerungen** bei Anlageobjekten mit Wohnungen, insbesondere bei Altbauten, um damit die **Marktposition** einzelner Verkäufer- und Käufergruppen sowie die **Struktur dieses Marktes** und dessen Veränderung im Zeitablauf beurteilen zu können. Wegen einer schmalen und unsicheren Datenbasis, aber auch wegen methodischer Schwierigkeiten erreichten Analysen der Preisentwicklungen nicht die erforderliche Zuverlässigkeit.

2.3 Unterschiede zwischen beiden Teilen der Untersuchung

Beide Untersuchungsteile ergänzen sich. Der erste lässt grossräumige Verschiebungen in der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten erkennen, der zweite die Geschehnisse auf einzelnen städtischen Liegenschaftsmärkten.

Es bestehen jedoch einige wichtige **Unterschiede**, die es erschweren, die Resultate beider Untersuchungsteile auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen:

a) Untersuchungszeiträume

Die Daten betreffen unterschiedliche Zeiträume, in denen sich grundsätzliche Veränderungen auf dem Liegenschaftsmarkt vollzogen haben. Der Konjunktur-einbruch Mitte der siebziger Jahre, aber auch die Boomerperiode am Anfang des Jahrzehnts liegen im Zeitraum zwischen beiden Zählungen. In diesen Zeitraum fällt auch die Volksabstimmung (1972), die die Weichen für das Obligatorium der beruflichen Altersvorsorge (2. Säule) gestellt hat.

Der Zeitraum, für den die Freihandkäufe ausgewertet worden sind, beginnt am

Tiefpunkt der Konjunktur und reicht bis in jene Jahre, in denen die gesetzlichen Rahmenbedingungen der 2. Säule fixiert worden sind. In diesem Zeitraum beginnt man sich der Grenzen des Wachstums sowie der Umweltproblematik bewusster zu werden, aber auch einer möglichen Nachfragesättigung auf dem Wohnungsmarkt. Zahlungskräftige Mietergruppen lassen Anlageobjekte in städtischen Lagen und damit auch die Renovation von Altbauten zunehmend attraktiv werden.

Trotz der zeitlichen Überschneidung unterscheiden sich somit die Zeiträume der beiden Untersuchungsteile in einigen Aspekten recht deutlich.

b) Erfasste Veränderungen

Beim komparativ-statischen Vergleich der beiden Wohnungs- und Gebäudezählungen werden Veränderungen im Wohnungs- und Gebäudebestand einzelner Eigentümergruppen gemessen. Diese Veränderungen sind jedoch, wie erwähnt, nicht nur auf Freihandkäufe zurückzuführen.

Die Analysen der vier Liegenschaftsmärkte betreffen dagegen ausschliesslich Freihandkäufe. Sie erlauben ihrerseits jedoch keine Rückschlüsse auf die Veränderungen der Eigentümerstruktur aus dem Liegenschaftshandel, weil der jeweilige Anfangsbestand nicht bekannt ist.

c) Messgrössen

Ein "Gebäude" in der Definition der Wohnungs- und Gebäudezählung lässt sich nicht gleichsetzen mit einer gehandelten Liegenschaft. Für die Wohnungs- und Gebäudezählung wird ein Gebäude durch die Brandmauern begrenzt, was zu meist gleichzusetzen ist mit einer Hausnummer und einem Treppenhaus. Gerade bei Mietblöcken ist es möglich, dass auf einer Parzelle mehrere Gebäude (im Sinne der Gebäudezählung) stehen, separat oder zu einem Baukörper zusammengefasst.

Ein Freihandkauf betrifft zwar im Regelfall eine Liegenschaft mit einer Parzelle. Er kann aber auch mehrere Parzellen mit mehreren Gebäuden umfassen, in Extremfällen sogar Parzellen an unterschiedlichen Standorten, was dann zu schwierigen Abgrenzungsproblemen führt.

Daher ist es nicht statthaft, die Gesamtzahl der gehandelten Liegenschaften auf

die Gesamtzahl der Gebäude laut Gebäudezählung zu beziehen.⁴

Die Resultate der beiden Teiluntersuchungen werden daher getrennt präsentiert, mit je spezifischen Themen. Erst am Schluss wird versucht, die Teilresultate zusammenzufügen.

⁴ Diese Vorbehalte gelten dagegen nicht, wenn Wohnungen als Zählseinheit verwendet werden.

3. Akteure auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte. Eine Auslegeordnung

3.1 Einführung

Was auf dem Liegenschaftsmarkt geschieht, ist das Werk von einzelnen Akteuren und Akteursgruppen. Sie haben spezifische Markt- und Machtpositionen und spezifische Handlungskriterien und -strategien. Als Basis für die folgenden Analysen soll hier ein notwendigerweise vereinfachtes Bild des Liegenschaftsmarktes entworfen werden, auf dem sich die Akteure einordnen und zueinander in Beziehung setzen lassen. Auch wenn ein möglichst hoher Realitätsbezug angestrebt wird, ist auf dieser Stufe des Kenntnisstandes die Klarheit und innere Konsistenz dieser Auslegeordnung entscheidend.

Zum Verhalten der Investoren, Promotoren und Vermittler, im Speziellen von institutionellen Anlegern in städtischen Lagen, liegt eine Reihe neuerer Untersuchungen vor¹. Auf deren Erkenntnissen, auf Informationen aus einzelnen Gesprächen und auf eigenen Erfahrungen baut die Untersuchung auf.

Zunächst werden einige grundsätzliche Überlegungen zur Position und Rolle der Verkäufer und Käufer von Liegenschaften angestellt. Anschliessend werden die wichtigsten Akteurgruppen auf dem Liegenschaftsmarkt und ihre gegenseitigen Beziehungen diskutiert.

¹ J. Hübschle u. a., Die Rolle der Promotoren und Vermittler auf dem Bodenmarkt, NFP Boden, Bericht 13, Bern-Liebefeld 1988;

J. Hübschle u. a., Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 31, Bern 1985;

A. Hager, Kapitalbildung im Rahmen der zweiten Säule und Entwicklungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt, Zürich (ORL-Institut) 1985;

J. Vitelli, V. Frei, Strukturwandel der Eigentumsverhältnisse in St. Johann, Basel (Stadtinstitut) 1984.

3.2 Verkäufer und Käufer von Anlageobjekten

Die Akteure auf dem Liegenschaftsmarkt stehen sich als (potentielle) Verkäufer und Käufer gegenüber.

Der **Verkäufer** ist Eigentümer und erfolgreicher Anbieter einer Liegenschaft, für die er im Regelfall einen möglichst hohen Preis erzielen will. Bezüglich seiner Liegenschaft ist er Monopolist. Er steht jedoch in Konkurrenz mit anderen Anbietern ähnlicher Liegenschaften.

Der **Käufer** ist der erfolgreiche Bieter eines Preises für eine Liegenschaft. Damit hat er andere Bieter aus dem Feld geschlagen. Er wird der neue Eigentümer. Je grösser das (bekannte und geeignete) Angebot ist, umso grösser sind seine Wahlmöglichkeiten. Je grösser die Zahl der Nachfrager und je höher das Kapital ist, das nach Anlagemöglichkeiten sucht, umso härter wird die Konkurrenz und umso wichtiger werden Informationsvorsprünge und Beziehungen.

Der Liegenschaftsmarkt ist ein **unvollkommener Markt**, dessen Funktionsweise u.a. durch Monopole, geringe Transparenz und hohe Transaktionskosten geprägt wird.

Jeder **Liegenschaftseigentümer** ist ein **potentieller Verkäufer**. Doch nur ein Bruchteil der Liegenschaften wird jährlich gehandelt. Die **Nicht-Verkäufer**, die sich vom Markt fernhalten, überwiegen: sie könnten verkaufen, aber sie wollen nicht, z. B. weil ein Objekt weiterhin ihren Anlagekriterien entspricht oder/und weil sie weitere Preissteigerungen abwarten.

Was bringt Eigentümer dazu, ihre Liegenschaften auf dem Markt anzubieten und schliesslich zu **verkaufen**?

Die Überlegungen dazu gehen von den unterschiedlichen Funktionen aus, die Liegenschaften haben können. Sie dienen als:

- **Gebrauchsobjekte**, die wegen ihres Eigenwertes geschätzt und/oder für den Eigenbedarf resp. als Produktionsfaktor benötigt werden (selbstgenutzte Bauten);
- **Anlageobjekte**, die eine langfristig sichere Rendite bringen sollen;

-
- **Handelsobjekte**, die gekauft und wieder verkauft werden, womit ein Gewinn erzielt werden kann; oder die aus Altbeständen verkauft werden, um den gestiegenen Marktwert zu realisieren;
 - **Aufwertungsobjekte**, in die zur Wertsteigerung Kapital und Arbeit investiert werden.

Daraus lassen sich vier **Verkaufsmotive** ableiten:

- Die Liegenschaft wird nicht mehr geschätzt oder benötigt und das gebundene Kapital soll für eine **anderweitige Verwendung** freigesetzt werden.
- Höhe und Sicherheit der (Netto-)Rendite entsprechen nicht mehr den Erwartungen oder dem gestiegenen Marktwert. Eine anderweitige Kapitalanlage verspricht höhere Erträge.
- Der mögliche Verkaufserlös liegt über dem Ertragswert (insbes. von Altliegenschaften) resp. dem Kaufpreis (inkl. Transaktionskosten), so dass ein **Gewinn** erzielt werden kann.
- Mit dem Erlös sollen die **Kosten** der Vor- und Aufwertungsinvestitionen gedeckt werden.

Diesen vier Verkaufsmotiven stehen die entsprechenden **Kaufmotive** gegenüber:

- Eine Liegenschaft wird wegen ihres Eigenwertes gewünscht und/oder für den **Eigenbedarf**/als Produktionsfaktor benötigt.
- Der Kauf einer Liegenschaft dient der **Anlage** freien Kapitals mit dem Ziel einer langfristig günstigen und sicheren Rendite².
- Es wird ein **Gewinn** bei der Weiterveräußerung angestrebt.
- Eine Liegenschaft eignet sich für **wertsteigernde Investitionen**, die durch den erwarteten Verkaufserlös (inkl. Vorinvestitionen und Transaktionskosten) gedeckt werden.

Diese vier Verkaufs- und Kaufmotive lassen sich schwergewichtig einzelnen **Akteurgruppen** zuordnen:

- Das **Gebrauchskalkül** steht für **Firmen** und für **gemeinnützige Institutionen** (Genossenschaften, öffentliche Hand, etc.) mit Eigenbedarf im Vordergrund.
- Vom **Anlagekalkül** ist das Verhalten privater und institutioneller **Investoren** bestimmt.

² Es scheint zunehmend auch Kapitalanlagen zu geben, bei denen die Rendite aus Mietzinseinnahmen von untergeordneter Bedeutung ist.

-
- Das **Gewinnkalkül** gilt für **Wiederverkäufer**, darunter auch die professionellen Händler; ebenso jedoch für die **Eigentümer von Altliegenschaften**, die den vollen Marktwert realisieren wollen (oder ihn unter Partnern aufteilen müssen).
 - Das **Aufwertungskalkül** ist vor allem für die **Promotoren** massgebend.

Für Verkäufer wie für Käufer sind Liegenschaftspreise **Erwartungspreise**. Liegenschaften haben eine langfristige Wertbeständigkeit. Daher werden künftige Nutzen, Erträge und Gewinne antizipiert und in die Preisvorstellungen einbezogen. In diesem Sinne enthalten sie immer spekulative Elemente, auch wenn unter den gegebenen Umständen die Sicherheit von Immobilienanlagen in zentralen Lagen ausserordentlich hoch zu sein scheint. Wie der Markt und einzelne Akteurgruppen darauf reagiert haben, werden die Analysen zeigen.

3.3 Übersicht über die Akteurgruppen und ihre Marktpositionen

Für die Analyse des Liegenschaftsmarktes von Anlageobjekten sind vier Hauptgruppen der Akteure zu unterscheiden:

- private Anleger
- institutionelle Anleger
- Promotoren
- Händler und Vermittler.

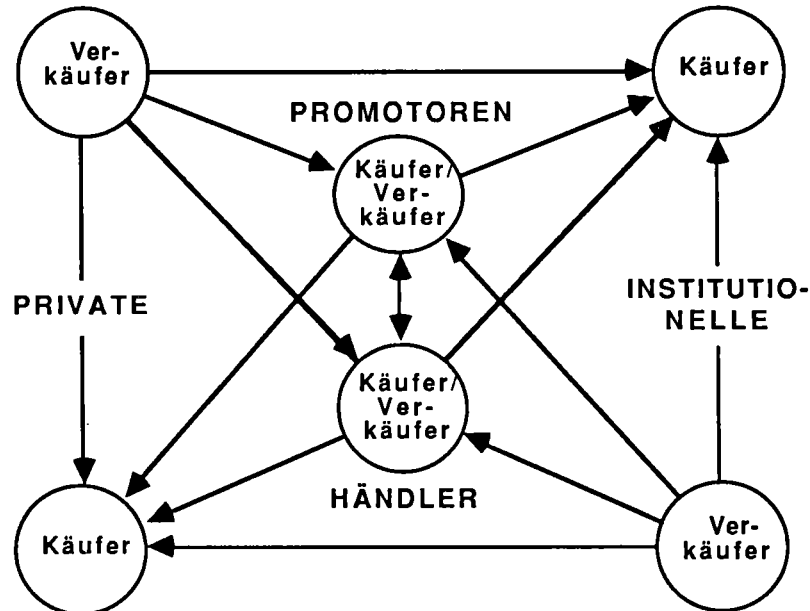
Die öffentliche Hand und die Gemeinnützigen (Genossenschaften, Vereine, etc.) bilden eine fünfte Gruppe. Sie bleiben jedoch eher am Rand dieses Marktes.

Das **Beziehungsgefüge** zwischen diesen Akteurgruppen ist in Abbildung 3.1 schematisch dargestellt.

Private und institutionelle Anleger stehen sich auf diesem Liegenschaftsmarkt zunächst als konkurrierende Käufer gegenüber. Als Eigentümer grosser Liegenschaftsbestände sind beide Gruppen auch (potentielle) Verkäufer. Aus ihrem Angebot wird im wesentlichen der Markt gespiesen.

Promotoren, Händler und Vermittler befinden sich in einer Zwischenstellung. **Promotoren** kaufen (bebaute und unbebaute) Liegenschaften, werten sie durch eigene Investitionen auf und veräussern sie an Endinvestoren.

Abb. 3.1 Beziehungsschema der Akteure auf dem Liegenschaftsmarkt



Händler und Vermittler haben ein Interesse, dass Liegenschaften zum Meistbietenden gelangen. Der Händler erwirbt eine Liegenschaft mit einem Gewinnziel beim Wiederverkauf. Der Vermittler stellt den Kontakt zwischen Verkäufer und Käufer her und wird dafür in der Regel mit einer Provision entschädigt.

Der **Zeithorizont** der privaten und institutionellen Anleger ist per definitionem eher langfristig. Ihnen geht es um eine günstige und vor allem sichere Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Je kurzfristiger ihre Orientierung ist, umso mehr werden realisierbare Wertsteigerungen in die Renditeüberlegungen einbezogen.

Der Zeithorizont der Promotoren, Händler und Vermittler ist dagegen eher kurzfristig, etwas länger bei den Promotoren, am kürzesten bei den Vermittlern.

3.4 Private Anleger

Private sind immer noch die **grösste Eigentümergruppe von Anlageobjekten** (vgl. Kap. 6). Sie dürften damit auch die grösste Verkäufergruppe sein. Ihr Angebot bestimmt demnach in hohem Masse, welche Anlageobjekte auf dem Liegenschaftsmarkt gehandelt werden und welches Volumen der Liegenschaftsmarkt erreicht.

Ein Grossteil ihrer Anlageobjekte in städtischen Lagen sind **Altbauten**, deren Ertragswert vielfach weit unter dem Marktwert liegt, in deren Unterhalt jedoch häufig wenig investiert wird. Gerade in städtischen Lagen sind zwar Ersatzbauten für kleine, alte Liegenschaften eine attraktive Kapitalanlage. Die Realisierung des gestiegenen Marktwertes einerseits und die Umtriebe grösserer Renovationen (inkl. allenfalls fehlender Eigenmittel) andererseits bleiben jedoch zwei gewichtige Verkaufsmotive.

Diese Motive dürften insbesondere bei **Rentnern** und **Erbengemeinschaften** verbreitet sein, die die Umtriebe einer Renovation scheuen und zusätzlich eine Erbschaft zu verteilen haben. Erbengemeinschaften stehen dann unter Verkaufszwang, wenn einzelne Erben ihren Anteil ausbezahlt haben wollen und die anderen die finanziellen Mittel dazu nicht aufbringen können.

Für **Geschäftsleute** steht der Verkauf einer Liegenschaft an, wenn sie die Räumlichkeiten nicht mehr benötigen oder an einen andern Ort verlagern. Die Veräusserung der dazugehörigen Wohnungen ist dann eher ein Nebenprodukt ihrer geschäftlichen Ziele und Überlegungen.

Wie sieht es auf der **Käuferseite** aus? Weil nur Anlageobjekte betrachtet werden, tritt das Motiv des **Eigenbedarfs** in den Hintergrund. Das trifft nur auf Geschäftsleute zu, die ein Wohn- und Geschäftshaus primär für ihre Firmenzwecke kaufen und die Wohnungen darin als zusätzliche Renditequelle miterwerben. Vorherrschend ist für Institutionelle wie für Private das Motiv, Kapital langfristig sicher und mit günstiger Rendite anzulegen. Der Erwerb von "Rentenhäusern" zur Alterssicherung hat ja eine lange Tradition.

Für jeden Kauf braucht es Kapital, ein Minimum an **Eigenkapital** und Fremdkapital. Der Fremdkapitalbedarf der Privaten ist häufig hoch. Die laufenden

Mieteinnahmen müssen zumindest diese Kapitalkosten (Zins und Amortisation der aufgenommenen Hypotheken) von Anfang an decken. Weil die möglichen Mietzinseinnahmen nach oben begrenzt sind, ergeben sich daraus Obergrenzen für den Preis, den Private auf dem Liegenschaftsmarkt bieten können. Je länger ein Bieter zögert – und zögern muss –, umso weiter sinken in der derzeitigen Marktlage seine Chancen, als Käufer zum Zuge zu kommen.

Anders ist die Situation bei den Anlegern, die über viel Eigenkapital verfügen. Sie können rascher zugreifen und sie können höher bieten, wenn sie bereit sind, auf eine günstige Rendite zeitweilig zu verzichten und mit den Mietzinseinnahmen zunächst vor allem die Fremdkapitalkosten zu decken.

Drei **Konsequenzen** ergeben sich daraus:

- 1) Innerhalb der Gruppe der Privaten sind diejenigen Anleger bevorzugt, die über grosse flüssige Mittel verfügen. Auf sie dürften sich Neuanlagen zunehmend konzentrieren.
- 2) Weil die institutionellen Anleger der beruflichen Vorsorge in Fülle über Eigenkapital verfügen, dürften sie private Kleinanleger ebenfalls verdrängen.
- 3) Private sind zusätzlich der Konkurrenz von Promotoren ausgesetzt, die kleinere und ältere Altliegenschaften aufkaufen und zu "interessanten" Anlageobjekten aufwerten.

So ist zu vermuten, dass das Gros der privaten Anleger mehr und mehr auf solche Teilmärkte ausweichen muss, die für die kapitalkräftigen privaten und institutionellen Anleger zweite und dritte Wahl sind. Das können kleinere Altbauten, vor allem aber auch neuere Gebäude in Randlagen sein, die ausserhalb der bisherigen Geschäftsbereiche von institutionellen Anlegern, d. h. ausserhalb der Agglomerationen, liegen.

Private Käufer kommen auch dann zum Zuge, wenn der Verkäufer aus irgend einem Grund lieber an einen Privaten verkaufen will und nicht unbedingt auf höhere Preisgebote anderer Anleger eintritt. Die Vereinbarung solcher Gefälligkeitspreise setzt jedoch Vertrauen voraus, dass der Käufer und neue Eigentümer dies nicht zu seinem Vorteil (z. B. durch eine Weiterveräusserung) nutzt.

Das Gesagte lässt sich in den folgenden Punkten zusammenfassen, die es zu prüfen gilt:

- Private sind Netto-Verkäufer von Anlageobjekten. Ihre Verkäufe überwiegen die Käufe.
- Sie veräussern vor allem ältere Liegenschaften und bestimmen damit wesentlich das Gesamtangebot auf dem städtischen Liegenschaftsmarkt.
- Als Käufer kommen sie vor allem bei Liegenschaften zum Zuge, die von anderen Privaten verkauft werden. Das sind wiederum vor allem ältere und auch kleinere Objekte. Mit Neuinvestitionen weichen sie in Randlagen aus.
- Bei neueren (und grösseren) Anlageobjekten findet innerhalb der Gruppe der privaten Anleger eine zunehmende Eigentumskonzentration statt.

3.5 Institutionelle Anleger

Das Interesse gilt hier insbesondere den institutionellen Anlegern, die Gelder der beruflichen Vorsorge (BVG) verwalten und investieren. Das sind vor allem die Pensionskassen, Lebensversicherungen und Anlagestiftungen. Hinzuzurechnen sind jedoch auch Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, Bankinstitute und andere Versicherungen. Auch diese befinden sich grossenteils im Ausstrahlungsbereich der zweiten und dritten Säule.

Ihr Anlagebedarf ist gross. Allein aus der beruflichen Vorsorge drängen schätzungsweise jedes Jahr 3 Mrd. Franken auf den Liegenschaftsmarkt.³ Ihre wichtigsten Anlagekriterien sind **Sicherheit, Rentabilität** und – wo Auszahlungen fällig werden – **Liquidität**.

Unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit bevorzugen sie Liegenschaften, die für breite Schichten zugänglich und deren Mietzinseinnahmen daher weniger konjunkturanfällig sind. Daraus ergibt sich auch, dass sie **städtische** Standorte vorziehen, ebenso Liegenschaften, die in gutem Zustand sind und wenig Mieterwechsel haben. Wenn sie Neubauten erwerben, sollen sie nach Möglichkeit bereits voll vermietet sein.

³ Die folgenden Ausführungen stützen sich im wesentlichen auf die Untersuchung von J. Hübschle u.a., Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, a.a.O. Wir beschränken uns hier auf einzelne Punkte. Die genannte Studie gibt umfassend Auskunft.

Ein zusätzliches Auswahlkriterium für Liegenschaften ist deren **Grösse**. Denn grössere Gebäude und Wohnanlagen (mit 30–200 Wohnungen) sind für sie am einfachsten und kostengünstigsten zu verwalten.

Es ist somit davon auszugehen, dass die institutionellen Anleger klare Anlagekriterien und eindeutige Präferenzen für ihre langfristigen Anlagen haben. Es ist jedoch möglich, dass Pensionskassen und Anlagestiftungen in der Aufbauphase vorübergehend auch kleinere und weniger zentral gelegene Liegenschaften erworben haben, die aber – im Sinne einer **Sortimentsbereinigung** – zwischenzeitlich wieder abgestossen worden sind oder – zur Einhaltung der Anlagerichtlinien – veräussert werden mussten.

Die Marktposition der institutionellen Anleger wird von ihrer Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft bestimmt. An ihrer **Zahlungsfähigkeit** gibt es keinerlei Zweifel. Ihre **Zahlungsbereitschaft** könnte dagegen begrenzt sein, wenn die geforderten Preise die angestrebte sichere Rendite nicht mehr erreichen lassen.

Gegenüber dem Gros der privaten Anleger ist ihr Hauptvorteil das grosse Eigenkapital, dank dem vor allem grosse Kassen bei günstigen Gelegenheiten rasch zugreifen können. Ihr umfangreicher Liegenschaftsbesitz erlaubt zudem Mischkalkulationen, um trotz einzelner "zu teuer" erworbener Liegenschaften auf die angestrebte resp. gesetzlich geforderte Gesamrendite zu kommen.

Entscheidend für ihre Position auf dem Liegenschaftsmarkt ist die Tatsache, dass ihr jährliches **Anlagevolumen** berechenbare Grössen und ihre **Anlagepräferenzen** klar formuliert sind. So dürfte sich der Liegenschaftsmarkt zunehmend auf sie ausrichten, insbesondere wenn Objekte neu erstellt oder Altliegenschaften renoviert werden.

Die institutionellen Anleger sind jedoch keine völlig homogene Gruppe.

Sie unterscheiden sich in ihrer Grösse und **Kapitalstärke**. Vor allem zwischen Pensionskassen gibt es eklatante Unterschiede. Kleinere Pensionskassen verbessern teilweise ihre Marktposition dadurch, dass sie sich an Sammelstiftungen anschliessen.

Sie unterscheiden sich hinsichtlich der bevorzugten **Anlagegebiete**. Pensionskassen konzentrieren ihre Immobilienanlagen auf die Standortregion. Für die grossen Pensionskassen sind das zumeist die großstädtischen Agglomerationen. Die Immobilienanlagen von Versicherungen sind häufig mit anderen Geschäftsinteressen verbunden und daher räumlich stärker (auf alle Regionaldirektionen) gestreut.⁴

Sie achten in unterschiedlichem Masse auf ihr **Image** in der Öffentlichkeit. So ist beispielsweise der Hauptgeschäftszweck von Versicherungen nicht die Immobilienanlage, sondern der Abschluss von Versicherungen. Ihr guter Ruf den Kunden gegenüber ist ihnen viel wert. Andere Investoren können sich ein härteres und unpopuläres Vorgehen auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt eher leisten. Daraus mögen sich Konsequenzen ergeben, auf welchen Teilmärkten sie jeweils aktiv werden und wie weit sie z. B. eher renovationsbedürftige oder bereits renovierte Altbauten erwerben.

Die Ausführungen lassen sich in fünf Hauptpunkten zusammenfassen, die anhand des empirischen Materials geprüft und weiter differenziert werden sollen:

- Institutionelle Anleger sind primär Käufer von Liegenschaften. Verkäufe dienen der Sortimentsbereinigung und betreffen vor allem kleinere Anlageobjekte.
- Sie konzentrieren ihre Liegenschaftsinvestitionen auf städtische Gebiete.
- Dort kaufen sie auch (renovierte) Altbauten als langfristige Anlageobjekte.
- Sie bevorzugen grosse Liegenschaften.
- Daneben gibt es andere institutionelle Anleger mit eher kurzfristigem Zeithorizont, die (vor allem grosse) Liegenschaften aufkaufen, um sie an zahlungskräftige Endinvestoren weiterzuveräussern.

3.6 Promotoren

Unter den Promotoren sind hier Architekten, Bau- und Generalunternehmungen eingereicht. Mit dem Ziel des Verkaufs errichten sie Bauten, die den Anlagezielen und -kriterien von Endinvestoren entsprechen. Ihre Zielgruppen sind sowohl institutionelle wie (potente) private Anleger.

⁴ vgl. J. Hübschle u.a. (1985), a. a. O.

Zum wesentlichen Teil erstellen sie zwar im Auftragsverhältnis Bauten nach den Wünschen und Anlagekriterien der Auftraggeber. Wo Fremdaufträge nicht ausreichen, füllen Eigenaufträge die Lücken, ja sie können finanziell interessanter sein. In diesem Sinne produzieren sie teilweise **auf Vorrat und eigenes Risiko**.

Um ihre Promotorenfunktion ausüben zu können, erwerben sie laufend Liegenschaften, in die zu investieren sich aus ihrer Sicht lohnt. Das können unbebaute Grundstücke oder Altliegenschaften sein, die renoviert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Sie haben also einen laufenden Umsatz an Liegenschaften und in gewissem Sinne einen "fonds de roulement", der durch Verkäufe aufgewerteter Liegenschaften gespeist und für den Erwerb aufwertbarer Liegenschaften verwendet wird.

Jahrelang lag das Schwergewicht ihrer Tätigkeit bei **Neubauten** auf der grünen Wiese. In dem Masse, wie institutionelle Anleger auch in günstig gelegene Altliegenschaften investieren, hat sich ihre Tätigkeit verschoben und zunehmend auch auf die **Renovation von Altliegenschaften** ausgedehnt. Weil sie sich an den Anlagekriterien institutioneller Anleger orientieren, werden relativ hohe Standards bei Renovationen eingehalten. Daraus ergeben sich in der Regel relativ hohe Mietzinsaufschläge.

Eine wesentliche Funktion von Promotoren auf dem **Altliegenschaftsmarkt** besteht somit darin, Liegenschaften aus einem Teilmarkt mit niedriger und – nach den Maßstäben der institutionellen Anleger – unsicherer Verzinsung in einen Teilmarkt mit langfristig guter und sicherer Verzinsung anzuheben und dazu die nötigen baulichen, organisatorischen, rechtlichen, etc. Massnahmen zu ergreifen.

Was ein Promotor macht, kann im Prinzip auch ein privater oder institutioneller Liegenschaftseigentümer, indem er die entsprechenden Aufträge vergibt und die Finanzierungsmittel beschafft. Ein Promotor kann es aber professioneller, dank seiner Infrastruktur und seinen Kontakten. Und er ist allenfalls auch bereit, gegenüber bisherigen Mietern harte Entscheide durchzusetzen. Das lässt Vorwie Nacheigentümer aus dem Spiel und bewahrt sie vor Imageverlusten.

Der Entscheid eines Promotors, ob eine neugebaute oder renovierte Liegenschaft rasch oder erst später weiterveräussert werden soll, hängt zum einen von seiner Liquiditätslage, zum anderen von erwarteten Wertsteigerungen ab. Vorgängige Abmachungen mit einem Endinvestor erhöhen die Sicherheit. Sofern Zuwarten zusätzlichen Gewinn verspricht und die laufenden Kosten durch Mieteinnahmen weitgehend gedeckt werden, wird er erst später verkaufen. Es ist jedoch auch möglich, dass er an der Nachfrage vorbeigebaut hat. Das scheint in den letzten Jahren vor allem in ungünstigen und schlecht erschlossenen Randlagen der Fall gewesen zu sein.

Drei Punkte, die es im weiteren Verlauf der Untersuchung zu überprüfen gilt, seien herausgegriffen:

- Promotoren haben einen laufenden Liegenschaftsumsatz, wobei sich Käufe und Verkäufe mengenmässig die Waage halten.
- Neben unbebauten Grundstücken kaufen sie vor allem ältere (renovationsbedürftige resp. aufwertbare) Liegenschaften.
- Sie kaufen vorwiegend von Privaten und verkaufen vor allem an institutionelle Anleger.

3.7 Liegenschaftshändler und -vermittler

Diese Akteurgruppe ist schwierig abzugrenzen. Denn es fallen nicht nur professionelle Händler und Vermittler darunter, sondern in gewissen Sinne all jene Akteure, die eine Liegenschaft kurzfristig weiterveräussern. Darunter befinden sich Private, Promotoren und Institutionelle. Ebenso sind dazu Personen zu zählen, die aus Gefälligkeit oder anderweitigen Geschäftsinteressen Kontakte zwischen Verkaufs- und Kaufwilligen herstellen.

Aus der **geringen Markttransparenz** beziehen Händler und Vermittler ihre Funktion auf dem Liegenschaftsmarkt. Die geringe Markttransparenz ist zugleich die Quelle ihres Einkommens in Form des Gewinns oder der Provision.

Im Unterschied zum Händler wird der Vermittler nie als (Zwischen-) Eigentümer aktenkundig. Er bringt lediglich zwei geeignete Partner zusammen. Das kann unmittelbar geschehen, indem er seine Marktübersicht und Kontakte einsetzt.

Gängige Instrumente sind Kommissionsaufträge, Vorverträge und Kaufverträge, die auf Dritte übertragbar sind.

An der **Gewinnchance** dürfte sich im wesentlichen entscheiden, ob eine Liegenschaft käuflich erworben oder nur in Kommission genommen wird. Je attraktiver eine Liegenschaft auch für andere Akteure ist, und je günstiger der ausgehandelte Kaufpreis ist, umso eher wird sie ein Händler kaufen. Im Vordergrund dürften (potentielle) Anlageobjekten stehen, die für Institutionelle und für Promotoren geeignet sind. Verkettungen über mehrere Stufen (mehrmalige Handänderungen der gleichen Liegenschaft) ergeben sich daraus.

Ihre Bezugsquellen dürften vor allem Private mit geringen Marktkenntnissen sein. Wenn diese Vermutungen zutreffen, dann tragen auch Liegenschaftshändler zur Eigentumsverlagerung zugunsten der institutionellen Anleger bei.

Wir belassen es bei diesen knappen Ausführungen, weil die empirischen Daten kaum Auskünfte über diese schwer abzugrenzende Akteurgruppe zulassen.

3.8 Öffentliche Hand und Gemeinnützige

Vier Motive lassen sich für die **öffentliche Hand** anführen, um auf dem Liegenschaftsmarkt aktiv zu werden:

- Sie hat einen **Eigenbedarf** zu decken, z. B. für öffentliche Bauten, Strassen- und Infrastrukturprojekte. Wo dieser Bedarf in Form von entsprechenden Zonen ausgewiesen ist, kann sie diese Grundstücke freihändig erwerben, muss sie sogar, wenn sie ihr angeboten werden. Sie kann aber auch enteignen, wobei ein marktüblicher Preis zu zahlen ist.
- Um solche Transaktionen zu erleichtern, verfügt sie häufig über **Tauschobjekte**. Eine ausreichende Zahl von Tauschobjekten zur Verfügung zu haben, ist daher ein zweites Kaufmotiv der öffentlichen Hand.
- **Wohnungspolitische Ziele** sind ein drittes Kaufmotiv, das in manchen Städten eine lange Tradition hat. Zunehmend werden ihre Wohngebäude zum Auffangbecken für Haushalte, die auf dem freien Markt nicht mehr mithalten können.

- Gemeinden können eine **aktive Liegenschaftspolitik** betreiben. Sie erwerben Liegenschaften, um mit ihren Angeboten bestimmte Käufer- und Mietergruppen privilegieren, aber auch um die Preisentwicklung mitgestalten zu können. Unter diesem Vorzeichen werden z. B. Liegenschaften erworben, um sie im Baurecht weiterzugeben.

Veräußerungen öffentlichen Liegenschaftsbesitzes sind, so ist zu vermuten, eher selten und dann politisch motiviert. Bestimmte Gruppen sollen privilegiert werden, seien das gute Steuerzahler (Industrie, Gewerbe, Bewohner), seien das Minderbemittelte oder Wohnbauträger, die diesen Gruppen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Dementsprechend tritt die öffentliche Hand auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte vor allem als **Käufer** auf. Soweit die erworbenen Liegenschaften nicht als Tauschobjekte dienen, werden sie damit aus dem Markt für Anlageobjekte genommen.

Auch dem Ziel und Zweck von **Genossenschaften, anderen Stiftungen und Vereinen** dürfte es widersprechen, Liegenschaften an die Meistbietenden zu veräußern. Ihre Politik ist vor allem auf die Bereitstellung und Sicherung von preisgünstigen Wohnungen ausgerichtet. Man kann daher vermuten, dass sie praktisch keine Liegenschaften verkaufen, höchstens an andere Genossenschaften.

Aktiv werden dürften sie allenfalls als **Käufer** einerseits von Altliegenschaften, die sie selbst instand setzen lassen, andererseits von unbebauten Grundstücken, auf denen sie kostengünstige und ihren eigenen Qualitätskriterien entsprechende Wohnungen erstellen, bisweilen unterstützt von der öffentlichen Hand. Denn ihre eigenen Kapitalmittel sind beschränkt.

Wo diese Akteure der öffentlichen Hand nahestehen, stellt sie ihnen vielfach Land im Baurecht zur Verfügung, ohne dass also auf dem Liegenschaftsmarkt Transaktionen stattfinden. In gleichem Sinne kann die öffentliche Hand bebaute Liegenschaften erwerben, um sie ihnen zur Verwaltung zu übergeben. Ihr Tätigkeitsfeld ist in der Regel räumlich eng begrenzt. Welche Rolle sie aufs Ganze gesehen auf dem Liegenschaftsmarkt spielen, werden die Analysen zeigen.

3.9 Zusammenfassung

Das hier entworfene Bild des Liegenschaftsmarktes für Anlageobjekte soll einen Interpretationsrahmen und Orientierungspunkte für die folgenden empirischen Analysen liefern. Weil es die Realität vereinfacht darstellt, wird es im Gang der Untersuchung schrittweise überprüft, mit Details angereichert und wo nötig modifiziert.

Aufgrund dieser Überlegungen ist zu vermuten, dass die institutionellen Anleger und ihre Anlagestrategien zunehmend zur entscheidenden Orientierungsgrösse auf dem Liegenschaftsmarkt werden, nach der sich die anderen Akteure – gewollt oder ungewollt – richten. Mit ihrer Kapitalstärke drängen sie das Gros der privaten Anleger zunehmend an den Rand, in einzelne Marktnischen und in Lagen, die für die Institutionellen weniger attraktiv sind. Genossenschaften oder die öffentliche Hand spielen auf diesem Markt eine untergeordnete Rolle.

Wegen des Anlagevolumens der institutionellen Investoren ist eine grosse Nachfrage auf dem Liegenschaftsmarkt vorhanden. Doch das Angebot, das gleichzeitig die erwünschte langfristig sichere Verzinsung bringt, folgt nicht der Nachfrage. Die Verkaufsbereitschaft sinkt – **trotz** der hohen Preise –, weil Liegenschaften in städtischen Lagen (wieder) als gute und sichere Anlagen gelten. Ebenso geht aber auch die Kaufbereitschaft gerade von institutionellen Anlegern – **wegen** der hohen Preise – zurück.

Dementsprechend sollte die Zahl der gehandelten Anlageobjekte tendenziell sinken, der wohnungs- und eigentumspolitisch bedenkliche Preisauftrieb jedoch weitergehen. Ob es eine "Schmerzschwelle" für die Liegenschaftspreise von Anlageobjekten gibt, wo sie liegt und ob sie schon erreicht ist, wären interessante Fragen, auf die jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nur sehr bedingt eingegangen werden kann.⁵

⁵ Hier ist auf eine Reihe von Untersuchungen zur Entwicklung der Boden- und Liegenschaftspreise hinzuweisen, die im Rahmen des Nationalen Forschungsprogrammes "Boden" durchgeführt werden und deren Resultate z. T. bereits vorliegen; z. B. P. Farago, J. Scheidegger, Einflussfaktoren auf Bodenpreise in der Bauzone, NFP Boden, Bericht 21, Bern 1988

Teil II

**VERÄNDERUNGEN DER
EIGENTÜMERSTRUKTUR VON
ANLAGEOBJEKTEN**

1970 - 1980

4. Einleitung

4.1 Untersuchungsgegenstand und Themen

Die Veränderung der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten in den siebziger Jahren lässt Rückschlüsse darauf zu, ob jene Entwicklungen, die den Liegenschaftsmarkt in den achtziger Jahren bestimmt haben, bereits früher eingeleitet worden sind. Hierzu werden die Resultate einer Sonderauswertung der Wohnungs- und Gebäudezählungen von 1970 und 1980 präsentiert. Diese Daten zeigen, wie sich die Gebäude- und Wohnungsbestände einzelner Eigentümergruppen und damit die gesamthafte Eigentümerstruktur von Anlageobjekten in diesem Jahrzehnt verändert hat. Daran wird indirekt auch das Ausmass und die Richtung ihrer Investitionstätigkeit auf dem Liegenschaftsmarkt erkennbar.

Drei Themen stehen im Vordergrund:

- 1) Wie hat sich die Eigentümerstruktur von Anlageobjekten gesamthaft verändert? Welche charakteristischen **Verschiebungen im Wohnungs- und Gebäudebestand** der privaten einerseits und der institutionellen Anleger andererseits sind eingetreten? Welche Unterschiede zeigen sich dabei zwischen einzelnen Landesteilen und Gebietstypen?
- 2) Resultieren diese Verschiebungen eher aus einem unterschiedlichen Zuwachs bei den **Neubauten**, d. h. bei Gebäuden, die nach 1970 errichtet worden sind? Oder zeigen sich diese Verschiebungen auch im **Bestand**, d. h. bei den vor 1970 errichteten Gebäuden und Wohnungen? Insbesondere interessiert, ob die Pensionskassen in diesem Zeitraum vor allem in Neubauten investierten oder ob sie auch ihren Bestand an älteren Gebäuden – zu Lasten der Privaten – erhöhten.
- 3) Zeigen sich ähnliche Schwerpunkte des Anlegerverhaltens bei der **Gebäudegrösse**? Bevorzugen institutionelle Anleger grössere Gebäude? Haben sie damit private Anleger auf den Markt kleinerer Objekte abgedrängt?

4.2 Untersuchungsdimensionen

Vier **Hauptgruppen der Eigentümer** werden unterschieden, die auf den Kategorien der Wohnungs- und Gebäudezählung aufbauen:

- 1) Private, unterteilt in Alleineigentümer und Miteigentümer,
- 2) Gesellschaften,
- 3) Stiftungen und Vereine (inkl. Pensionskassen),
- 4) andere (Genossenschaften, öffentliche Hand, ausländische Institutionen).

Diese Einteilung der Eigentümergruppen erfüllt nicht alle Wünsche; die vorhandenen Daten setzen Grenzen (vgl. Kap. 5). Die generellen Tendenzen werden jedoch hinreichend sichtbar.

Die präsentierten Resultate betreffen ausschliesslich **Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen**, die hier als "**Anlageobjekte**" bezeichnet werden. Die Relation zu bereits veröffentlichten Zahlen über die Eigentümerstruktur der Miet- und Genossenschaftlerwohnungen ist aus der folgenden Aufstellung (Tab. 4.1) ersichtlich. Auf der Basis von 1980 sind 83% der einbezogenen Wohnungen Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen. Die restlichen 17% sind Dienst-, Frei-, und Stockwerkeigentümerwohnungen sowie vom Eigentümer belegte Wohnungen (in Mietobjekten).

Tab. 4.1: Gegenüberstellung der Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen und der Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen 1980, SCHWEIZ INSGESAMT

	Wohnungen in Geb. mit ... Wohn.		INSGESAMT
	1-2	3+	
Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen	226'010 14%	1 392'668 83 % 86%	1 618'678 100%
Eigentümer-, Dienst-, Freiwohnungen	813'773 74%	289'981 17 % 26%	1 103'754 100%
INSGESAMT	1 039'783 38%	1 682'649 100 % 62%	2 722'432 100%

Quelle: WZ 1980

Wegen der unterschiedlichen Grösse der Gebäude, aber auch weil der wohnungspolitische Aspekt so besser erfasst wird, wird die **Zahl der Wohnungen** einer Eigentümergruppe als Vergleichsgrösse verwendet. Teilweise wird auch die entsprechende Zahl der Gebäude in den Tabellen angegeben, aber nicht weiter interpretiert.

Die Analysen konzentrieren sich auf die Veränderungen in den **vier Städten** (Zürich, Bern, Lugano, Aarau), deren Liegenschaftsmärkte im dritten Teil der Untersuchung unter die Lupe genommen werden.

Um die dortigen Entwicklungen besser beurteilen zu können und um die allgemeinen Entwicklungstrends zu erfassen, werden die Veränderungen im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen für vier weitere Gebietseinheiten analysiert (Kap. 6):

- die **gesamtschweizerische Ebene**, die als Vergleichsbasis dient;
- **städtische und ländliche Gebiete**, um daran das Vordringen institutioneller Anleger und allenfalls die Abdrängung der privaten Anleger in den ländlichen Raum zu ermesen;
- die **19 grössten Agglomerationen**, um räumlichen Schwerpunkten der Investitionstätigkeit institutioneller Anleger auf die Spur zu kommen;
- die **vier Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau und ihr Umland**, um wenigstens auf dieser Basis beurteilen zu können, ob die Entwicklungen innerhalb dieser Städte Sonderentwicklungen darstellen oder ob sich für die vier Agglomerationsräume und ihre regionalen Liegenschaftsmärkte einheitliche Strukturverschiebungen abzeichnen.

Die differenzierten Analysen der Eigentumsverlagerungen nach **Baualter und Gebäudegrösse** beschränken sich auf die vier Städte (Kap. 7).

5. Methodische Anmerkungen zur Analyse der Gebäude- und Wohnungszählungen

Auswertung und Aufbereitung der Daten

Die EDV-Auswertungen der beiden Zählungen wurden vom Bundesamt für Statistik nach einem einheitlichen Auswertungsplan, jedoch separat durchgeführt. Das Zusammenführen der Daten, das Berechnen von Vergleichswerten und Messgrößen sowie das Umsetzen in Graphiken erfolgte durch die Verfasser der Studie.

Merkmalsdimensionen

In den Auswertungen sind **fünf Merkmalsdimensionen** miteinander kombiniert:

- Eigentümerkategorie,
- Lage/Gebietstyp,
- Bauperiode,
- Gebäudegrösse (Anzahl Wohnungen),
- Anzahl Wohnungen und Anzahl Gebäude in jeder Kategorie.

Grundlage sind immer die Kategorien der Gebäude- und Wohnungszählung der Vergleichsjahre.

Eigentümerkategorien

Die verwendeten Eigentümerkategorien (vgl. Kap. 4) sind relativ grob; die Daten liessen aber keine feinere Aufgliederung zu:

- Eine separate Ausscheidung der **Stockwerkeigentümer** war nicht möglich, weil sie 1970 noch nicht getrennt erfasst wurden. Sie mussten mit den Miteigentümern zusammengefasst werden. Zusammen mit Erbengemeinschaften und einer vermutlich steigenden Zahl von Gemeinschaftseigentümern (z. B. Ehepaaren) bilden sie eine heterogene Untergruppe der privaten Anleger.

- Unter den **Gesellschaften** sind Bau- und Immobilien- sowie andere Gesellschaften zusammengefasst. 1970 gab es aufgrund des Erhebungsmodus Abgrenzungsprobleme zwischen beiden Gruppen. Daher lässt sich nicht feststellen, ob zahlenmässige Verschiebungen ihrer Wohnungs- und Gebäudebestände bis 1980 auf tatsächlichen Veränderungen oder auf einer anderen, exakteren Zuordnung zu Eigentümerkategorien beruhen.
- Die **Pensionskassen** wurden 1980 erstmals separat erfasst. Der Vergleichbarkeit halber musste daher die gröbere Einteilung von 1970 beibehalten werden, in der die Pensionskassen mit Stiftungen und Vereinen zusammengefasst sind.
- Die anderen Gruppen (Genossenschaften, öffentliche Hand) spielen aus der Sicht des Liegenschaftsmarktes (vgl. Teil III) eine untergeordnete Rolle, auch wenn sie teilweise ihre Wohnungsbestände durch Neubauten beträchtlich erhöhen konnten. Deshalb sind sie teilweise hier zusammengefasst.

Gebietseinheiten

Die fünf Gebietseinheiten (Schweiz, städtisch/ländlich, die 19 grössten Agglomerationen, 4 Städte und ihr Umland), nach denen beide Zählungen ausgewertet wurden, entsprechen den Abgrenzungen gemäss der Definition des Bundesamtes für Statistik für 1980.

Vergleichswerte und Messgrössen

Basis für den Vergleich sind die jeweiligen Anfangs- (1970) und Endbestände (1980) der Eigentümergruppen an Gebäuden und Wohnungen. Für die Analysen werden die folgenden vier Vergleichswerte und Messgrössen verwendet und in dieser Reihenfolge auch präsentiert:

- die **absoluten Zuwächse resp. Abgänge** im Bestand einzelner Eigentümergruppen;
- die **Zuwachs- und Abgangsraten** (prozentuale Veränderungen) im Wohnungs- und Gebäudebestand einzelner Eigentümergruppen auf der Basis der jeweiligen Anfangsbestände;
- die prozentuale **Verteilung der gesamten Zuwächse und Abgänge** auf einzelne Eigentümergruppen;
- die **Verschiebungen der Eigentümerstruktur**, jeweils ausgedrückt durch prozentuale Anteile der Eigentümergruppen am gesamten Wohnungsbestand.

Differenzierung der Bestandsveränderungen nach Bauperioden

Die für 1970 und 1980 ermittelten Wohnungsbestände der Eigentümergruppen sind nach einheitlichen Bauperioden unterteilt: vor 1947 ("Altbauten"), 1947–1960 ("Nachkriegsbauten"), 1961–1970, bei der Zählung 1980 erweitert um die Baualtersklasse 1971–1980 ("Neubauten").

Für einzelne Bauperioden werden die jeweiligen Anfangs- und Endbestände von Eigentümergruppen miteinander verglichen. Die entsprechenden Salden geben darüber Auskunft, in welcher Baualtersklasse eine Eigentümergruppe Zuwächse oder Abgänge zu verzeichnen hat. Aus der Gegenüberstellung der Salden verschiedener Gruppen lässt sich schliessen, zwischen welchen Gruppen per Saldo Verschiebungen im **Bestand** (vor 1970 errichtete Bauten) stattfanden und welche Gruppen vor allem in **Neubauten** (nach 1970 errichtet) investierten.

Physische Veränderungen im Bestand einzelner Eigentümergruppen durch Abbrüche, Umbauten und Umnutzungen müssen ausser Betracht bleiben. Diese dürften gerade bei Altbauten und in städtischen Gebieten einen erheblichen Einfluss auf die Bestandsentwicklung haben, doch lassen sich diese Veränderungen nicht exakt einzelnen Eigentümergruppen zuordnen.

Differenzierung der Bestandsveränderungen nach Gebäudegrössenklassen

Nach dem gleichen methodischen Ansatz wie für die Differenzierung nach Bauperioden werden die Anfangs- und Endbestände der Eigentümergruppen nach Gebäudegrössenklassen verglichen. Vier Gebäudegrössenklassen werden unterschieden: Gebäude mit 3–5 Wohnungen, mit 6–9, 10–19 und mit 20 und mehr Wohnungen. Vergleichsbasis ist die Zahl der Wohnungen in den jeweiligen Gebäudeklassen.

Zusätzlich wurden die Bestandesveränderungen der Eigentümergruppen gleichzeitig nach Gebäudegrössenklassen und Bauperiode ausgewertet, aber für die Analysen nur am Rande verwendet.

6. Verschiebungen in der Eigentümerstruktur von Anlageobjekten 1970 – 1980

6.1 Fragestellung

Es ist bekannt, dass sich der Wohnungsbestand der institutionellen Anleger, insbesondere der Stiftungen und Vereine, in den siebziger Jahren stark vergrößert hat¹. Bekannt ist zudem, dass der Schwerpunkt ihrer Anlagetätigkeit in städtischen Räumen, insbesondere in den großstädtischen Agglomerationen liegt, und dass sie grössere Anlageobjekte vorziehen².

Daraus leitet sich das Interesse daran ab, ob das Vordringen der institutionellen Anleger auf städtischen Liegenschaftsmärkten zu einer Verdrängung privater Anleger geführt hat. Die folgenden Punkte werden dazu der Reihe nach behandelt:

- Wie haben sich **gesamtschweizerisch** die Wohnungsbestände der verschiedenen Eigentümergruppen (in Anlageobjekten) von 1970 bis 1980 entwickelt? Haben die Privaten mit der allgemeinen Entwicklung Schritt gehalten?
- Hat sich der Wohnungsbestand der institutionellen Anleger in **städtischen** Gebieten stärker zu Lasten Privater ausgeweitet als in **ländlichen** Gebieten? Sind private Anleger verstärkt in ländliche Räume ausgewichen und haben sie vor allem dort ihre Bestände erhöht?
- Zeigen sich charakteristische Unterschiede zwischen einzelnen **Agglomerationen**? Gibt es Schwerpunktgebiete institutioneller Anlagetätigkeit, wo Private besonders stark zurückgedrängt worden sind?
- Unterscheiden sich die Entwicklungen in den **Kernstädten** und ihrem **Umland** wesentlich voneinander?

¹ vgl. "Wohnen in der Schweiz", Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 34, Bern 1985, S. 17 ff.

² vgl. J. Hübschle u. a., Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, a.a.O.

Diese Fragenkomplexe werden der Reihe nach behandelt. Die jeweiligen Abschnitte sind nach einem einheitlichen Grundmuster aufgebaut:

- Anhand der **absoluten Zuwächse** (resp. Abgänge) und der **Zuwachsraten** (resp. Abgangsraten) wird dargelegt, wie sich die Wohnungsbestände der Eigentümergruppen im Vergleich zueinander entwickelt haben.
- Die **Verteilung des Gesamtzuwachses** an Wohnungen dient als Indiz für die Gewichte der Eigentümergruppen als Investoren in diesem Jahrzehnt.
- An den **Veränderungen der Eigentümerstruktur** werden die resultierenden Gewichtsverlagerungen zwischen den Eigentümergruppen aufgezeigt.

6.2 Die Entwicklung des Wohnungs- und Gebäudebestandes der Eigentümergruppen in der Schweiz 1970 – 1980

Der gesamte **Wohnungsbestand in Anlageobjekten** (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) stieg von 1'309'835 auf 1'682'649 an, also um ca. 370'000 Wohnungen (+28%, vgl. Tab. 6.1). Das war der Netto-Zuwachs aus Neubauten, Abbrüchen und Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen.

Der entsprechende **Gebäudebestand** erhöhte sich von ca. 193'000 auf ca. 225'000, also um etwa 32'000 Gebäude (vgl. Tab. 6.1). Der relativ geringere Zuwachs bei den Gebäuden (+17%) ist ein Indiz dafür, dass vor allem grosse Objekte neu erstellt worden sind. So stieg auch die durchschnittliche Zahl der Wohnungen pro Gebäude von 6,8 auf 7,5 an.

Wie sich die Wohnungs- und Gebäudebestände der einzelnen Eigentümergruppen entwickelt haben, ist aus Tabelle 6.1 ersichtlich. Gesamthaft ergibt sich folgendes Bild:

Alleineigentümer haben ihre Wohnungsbestände knapp gehalten, relativ sind sie jedoch zurückgefallen. Ihr Wohnungsanteil sank von 44% auf 34%.

Miteigentümer haben dagegen ihre Wohnungsbestände mehr als verdoppelt (+136%). Ihre Anteil am gesamten Wohnungsbestand stieg von 10% auf 19%.

Tab. 6.1 Wohnungs- und Gebäudebestände der Eigentümergruppen und ihre Veränderung in der SCHWEIZ insgesamt 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

a) Wohnungen

EIGENTÜMER	1970		1980		Veränderung	
	abs.	%	abs.	%	abs.	relativ
PRIVATE	7 15'746	55%	8 95'357	53%	1 79'611	+25%
Alleineigentümer	5 81'540	44%	5 78'855	34%	-2'685	0%
Miteigentümer	1 34'206	10%	3 16'502	19%	1 82'296	+136%
GESELLSCHAFTEN	3 78'044	29%	4 25'068	25%	4 7'024	+12%
STIFTUNGEN, VEREINE	68'976	5%	1 91'098	11%	1 22'122	+177%
Pensionskassen			1 35'471	8%		
Genossenschaften	100'299	8%	1 18'060	7%	17'761	+18%
öffentliche Hand	46'788	4%	53'066	3%	6'278	+13%
TOTAL	13 09'853	100%	16 82'649	100%	3 72'796	+28%

b) Gebäude

EIGENTÜMER	1970		1980		Veränderung	
	abs.	%	abs.	%	abs.	relativ
PRIVATE	1 29'560	67%	1 47'236	65%	1 7'676	+14%
Alleineigentümer	1 07'142	55%	1 03'291	46%	-3'851	-4%
Miteigentümer	22'418	12%	43'945	19%	21'527	+96%
GESELLSCHAFTEN	37'317	19%	39'818	18%	2'501	+7%
STIFTUNGEN, VEREINE	7'023	4%	17'523	8%	10'500	+150%
Pensionskassen			12'498	6%		
Genossenschaften	12'381	6%	13'621	6%	1'240	+10%
öffentliche Hand	7'145	4%	7'418	3%	'273	+4%
TOTAL	1 93'426	100%	2 25'616	100%	32'190	+17%

Quelle: WZ 1970, WZ 1980

Abb. 6.1 Verteilung des Netto-Zuwachses an Wohnungen und Gebäuden auf die Eigentümergruppen, Schweiz insgesamt 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

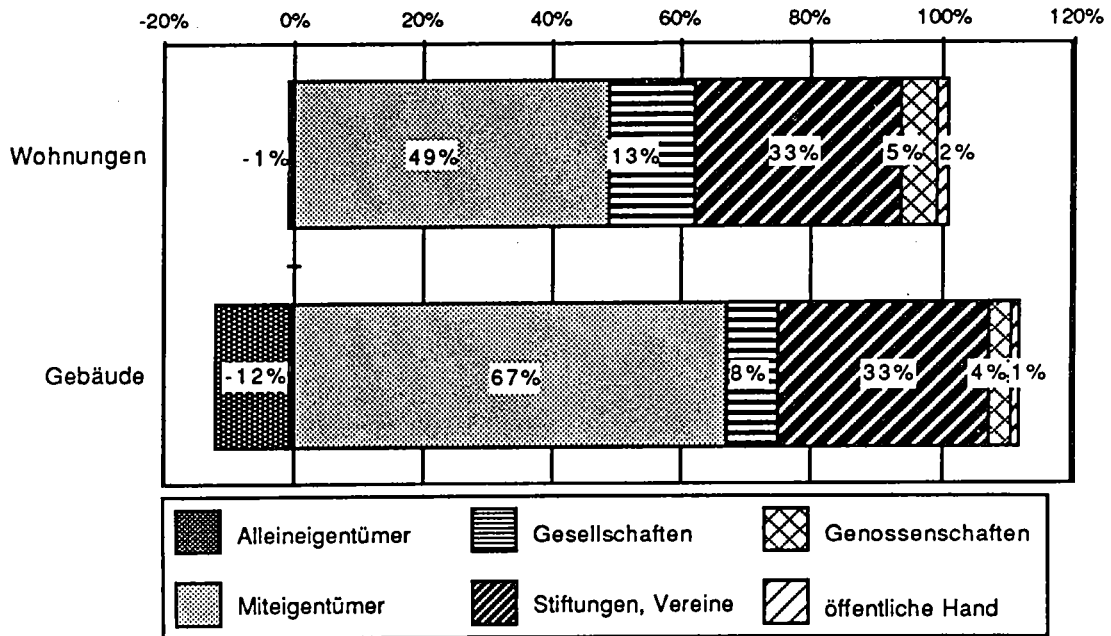
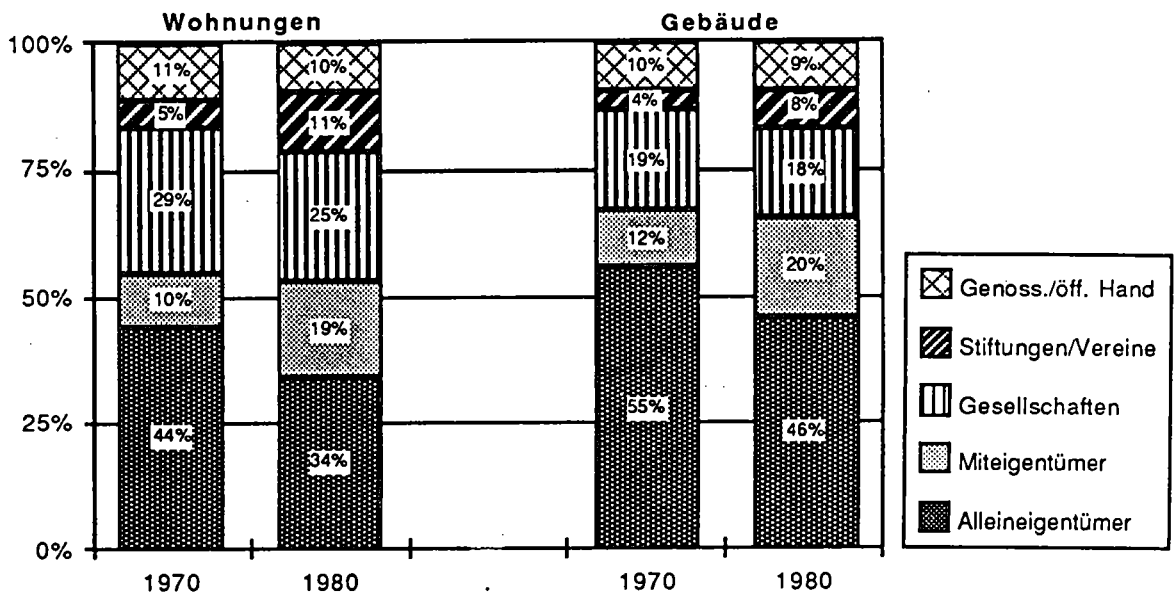


Abb. 6.2 Veränderungen der Eigentümerstruktur von Wohnungen und Gebäuden, SCHWEIZ insgesamt 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.).



Die **Privaten insgesamt** konnten also nur dank den Miteigentümern ihren Bestand an Wohnungen in Anlageobjekten um +25% und an Gebäuden um +14% erhöhen. Sie lagen damit nur wenig unter den gesamtschweizerischen Zuwachsraten. Festzuhalten ist die generelle Umschichtung von den Alleineigentümern zu den Miteigentümern. Diese ist durch das Vordringen des Stockwerkeigentums nur teilweise zu erklären. Daneben dürften die Erbengemeinschaften und das Gemeinschaftseigentum von Ehepaaren zugenommen haben.

Gesellschaften erhöhten zwar auch ihre Wohnungs- und Gebäudebestände, ihre Zuwachsraten blieben aber mit +12 % bei Wohnungen und +7% bei Gebäuden weit hinter der Gesamtentwicklung zurück.

Bei weitem am stärksten legten die **Stiftungen und Vereine** zu. Mit einem Netto-Zugang von 10'500 Gebäuden und 120'000 Wohnungen konnten sie ein Drittel des Gesamtzuwachses auf sich vereinen (vgl. Abb. 6.1). Damit stieg ihr Wohnungsbestand um +177%, ihr Gebäudebestand um +150%.

Daraus ergaben sich markante Verschiebungen in der **Eigentümerstruktur** von Wohnungen in Anlageobjekten (vgl. Abb. 6.2). Die Privaten sind immer noch mit Abstand die grösste Eigentümergruppe, auch wenn ihr Wohnungsanteil von 55% auf 53% zurückging. Die Gesellschaften verloren relativ stärker; ihr Anteil sank von 29% auf 25%. Auch die öffentliche Hand und die Genossenschaften fielen relativ zurück. Gewinner waren die Stiftungen und Vereine. Sie haben ihren Anteil mehr als verdoppelt. 1970 hielten sie 5% der Wohnungen, 1980 waren es bereits 11% (die Pensionskassen alleine 8%)³. Sie haben damit die Genossenschaften (1980: 7%) überholt; im Vergleich zu den Privaten und den Gesellschaften sind sie immer noch eine relativ kleine, dafür umso dynamischere Anlegergruppe.

³ Das entspricht rein zufällig auch dem Anteil der Stiftungen und Vereine am Gesamtwohnungsbestand für 1970 und 1980. Das ist ein Indiz dafür, dass Stiftungen und Vereine in gleichem Masse in Gebäude mit 1-2 Wohnungen investierten.

6.3 Städtische und ländliche Gebiete

Vom gesamten Netto-Zuwachs der Wohnungen in Anlageobjekten entfielen zwei Drittel auf städtische, ein Drittel auf ländliche Gebiete. Die relative Zunahme war jedoch in den ländlichen Gebieten mit +50% doppelt so hoch wie in den städtischen (+23%). Hier zeigte sich der Siedlungsdruck auf die Gebiete ausserhalb der Agglomerationen und Städte.

Bezogen auf die Gebäudezahlen war diese Entwicklung noch ausgeprägter. Annähernd die Hälfte (46%) der zusätzlichen Anlageobjekte wurde in ländlichen Gebieten gezählt. Der relative Zuwachs war dort mit +29% sogar zweieinhalb mal so gross wie in städtischen Gebieten (+12%).

Welche absoluten und relativen **Eigentumsverschiebungen** sich von 1970 bis 1980 ergeben haben, wird aus Abbildung 6.2 ersichtlich.

Der **Wohnungszuwachs der Privaten insgesamt** in Anlageobjekten verteilte sich zu gleichen Teilen auf städtische und ländliche Gebiete. Ihre Wohnungsbestände erhöhten sich jeweils um ca. 90'000 Wohnungen. Die Zuwachsrate in ländlichen Gebieten (+50%) war jedoch dreimal so hoch wie in städtischen Gebieten (+17%). Damit hielten sie in ländlichen Gebieten mit der allgemeinen Entwicklung Schritt, in städtischen Gebieten blieben sie zurück.

Alleineigentümer büssten in städtischen Gebieten über 18'000 Wohnungen (-4%) ein, denen in ländlichen Gebieten ein Zuwachs von knapp 16'000 Wohnungen (+11%) gegenüberstand. **Miteigentümer** verdoppelten ihren Wohnungsbestand in städtischen Gebieten (+109'000, +109%). In ländlichen Gebieten verdreifachten sie ihn sogar (+214%), auch wenn der absolute Zuwachs dort mit 74'000 Wohnungen etwas geringer war.

Nahezu drei Viertel des Wohnungszuwachses von **Gesellschaften** entfielen auf städtische Gebiete. Aber auch ihre Zuwachsraten waren in den ländlichen Gebieten (+26%) um einiges höher als in städtischen (+10%). In beiden Gebieten lagen sie damit aber weit unter dem Durchschnitt.

Tab. 6.2 Wohnungs- und Gebäudebestände der Eigentümergruppen und ihre Veränderung in STÄDTISCHEN und LÄNDLICHEN Gebieten 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

a) Wohnungen

EIGENTÜMER	städtische Gebiete				ländliche Gebiete			
	1'970	1'980	Δ absolut	Δ in %	1'970	1'980	Δ absolut	Δ in %
PRIVATE	538'116	628'519	90'403	+17%	177'630	266'838	89'208	+50%
Alleineigentümer	438'367	420'060	-18'307	-4%	143'173	158'795	15'622	+11%
Miteigentümer	99'749	208'459	108'710	+109%	34'457	108'043	73'586	+214%
GESELLSCHAFTEN	328'811	362'858	34'047	+10%	49'233	62'210	12'977	+26%
STIFTUNGEN, VEREINE	60'680	164'797	104'117	+172%	8'296	26'301	18'005	+217%
Pensionskassen		116'259				19'212		
Genossenschaften	92'086	105'921	13'835	+15%	8'213	12'139	3'926	+48%
öffentliche Hand	39'544	43'482	3'938	+10%	7'244	9'584	2'340	+32%
TOTAL	1059'237	1305'577	246'340	+23%	250'616	377'072	126'456	+50%

b) Gebäude

EIGENTÜMER	städtische Gebiete				ländliche Gebiete			
	1'970	1'980	Δ absolut	Δ in %	1'970	1'980	Δ absolut	Δ in %
PRIVATE	88'345	94'933	6'588	+7%	41'215	52'303	11'088	+27%
Alleineigentümer	73'110	66'993	-6'117	-8%	34'032	36'298	2'266	+7%
Miteigentümer	15'235	27'940	12'705	+83%	7'183	16'005	8'822	+123%
GESELLSCHAFTEN	30'219	31'458	1'239	+4%	7'098	8'360	1'262	+18%
STIFTUNGEN, VEREINE	5'881	14'387	8'506	+145%	1'142	3'136	1'994	+175%
Pensionskassen		10'336				2'162		
Genossenschaften	11'309	12'217	'908	+8%	1'072	1'404	'332	+31%
öffentliche Hand	5'557	5'584	'27	+0%	1'588	1'834	'246	+15%
TOTAL	141'311	158'579	17'268	+12%	52'115	67'037	14'922	+29%

Quelle: WZ 1970, WZ 1980

Abb. 6.3 Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen und Gebäuden auf die Eigentümergruppen in STÄDTISCHEN und LÄNDLICHEN Gebieten 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

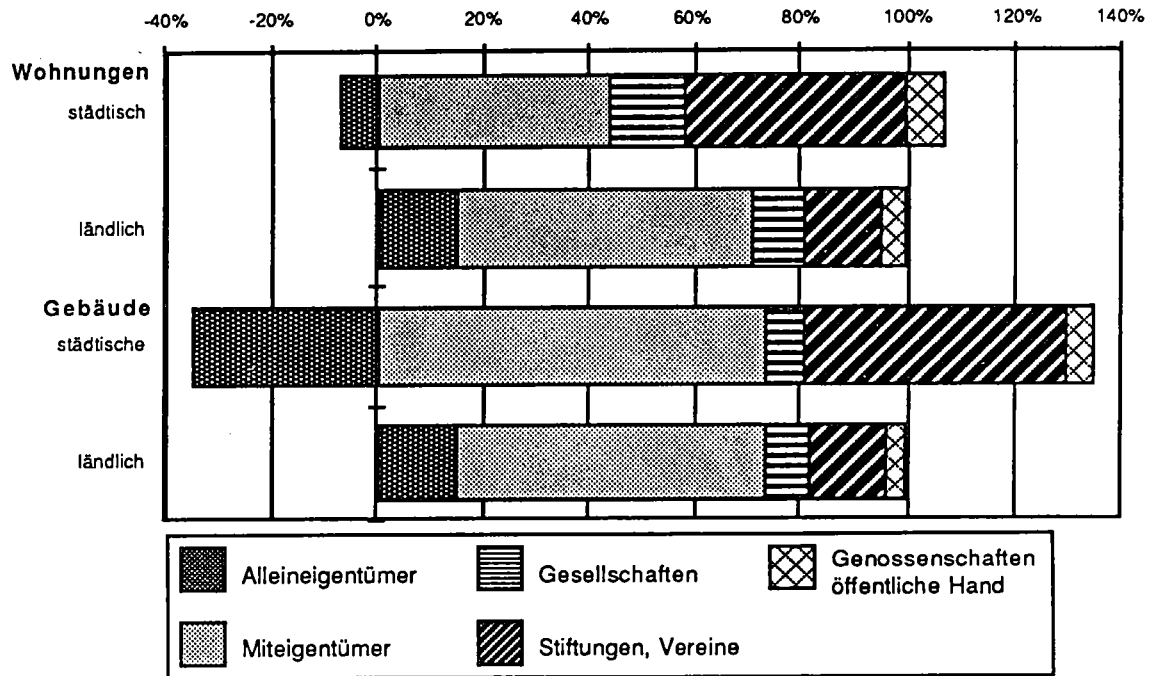
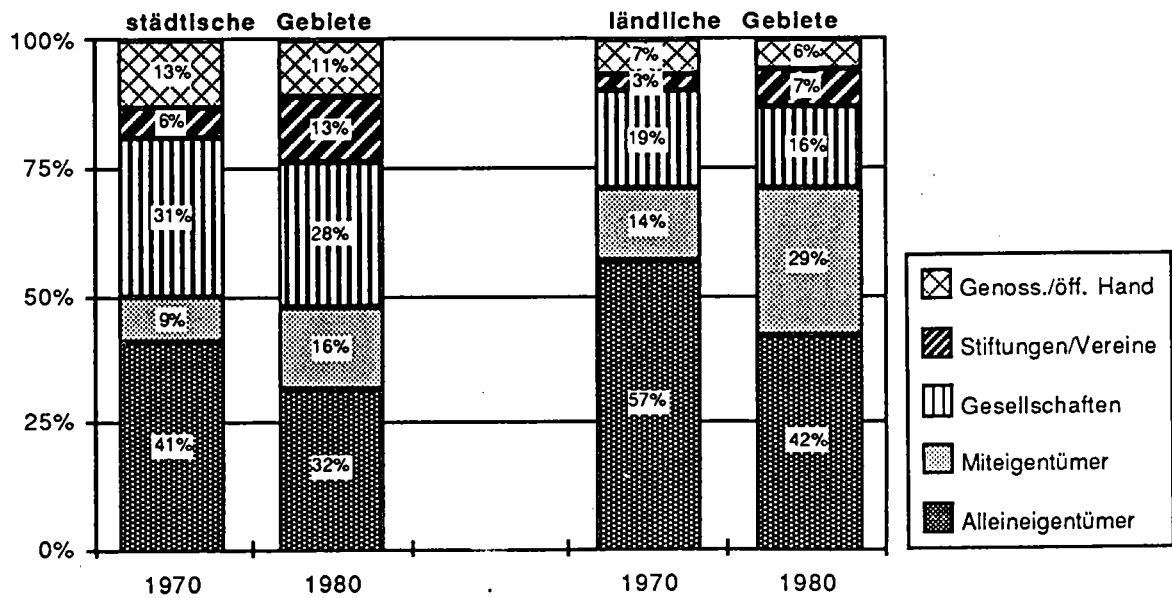


Abb. 6.4 Veränderungen der Eigentümerstruktur von Wohnungen in STÄDTISCHEN und LÄNDLICHEN Gebieten 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)



Stiftungen und Vereine konzentrierten ihre Wohnungsbestände weiterhin stark in städtischen Gebieten. Dort befanden sich 1970 88% und 1980 86% ihrer Wohnungen. Die Zuwachsraten waren in beiden Gebietstypen hoch, in den ländlichen Gebieten (+217%) wiederum höher als in städtischen (+172%).

Wie verteilte sich nun der (Netto-)Wohnungszuwachs auf die verschiedenen Eigentümergruppen (vgl. Abb. 6.3)?

In städtischen Gebieten übernahmen zwei Gruppen den Löwenanteil: die Stiftungen und Vereine (42%) und – dank den Miteigentümern – die Privaten (37%). In ländlichen Gebieten dominierten dagegen eindeutig die Privaten, die 70% des Nettozuwachses (darunter 58% die Miteigentümer) auf sich vereinigten, in weitem Abstand gefolgt von den Stiftungen und Vereinen (14%).

Die Konsequenzen, die sich daraus für die **Eigentümerstruktur** (vgl. Abb. 6.4) in diesen beiden Gebieten ergeben, bergen eine Überraschung. Der Bedeutungsverlust der **Alleineigentümer** war in ländlichen Gebieten grösser; dort ging ihre Wohnungsanteil von 57% auf 42% zurück, in städtischen Gebieten dagegen "nur" von 41% auf 32%. Die **Privaten insgesamt** konnten in ländlichen Gebieten dank den Miteigentümern ihren Wohnungsanteil von 71% halten, während ihr Anteil in städtischen Gebieten von 50% auf 48% leicht zurückging.

Gesellschaften verloren in beiden Gebieten jeweils 3 Prozentpunkte.

Stiftungen und Vereine verdoppelten ihre jeweiligen Wohnungsanteile, in städtischen Gebieten von 6% auf 13%, in ländlichen Gebieten von 3% auf 7%. Die anderen Gruppen (Genossenschaften, öffentliche Hand) hielten in etwa ihre Position.

Man kann hier eine erste **Zwischenbilanz** ziehen. Die Stiftungen und Vereine breiteten sich aus. Doch auf gesamtschweizerischer Ebene hielten die Privaten insgesamt relativ gut stand, wobei sich die Gewichte stark von den Alleineigentümern zu den Miteigentümern verschoben. Das relative Zurückfallen der Gesellschaften liesse sich damit erklären, dass die Stiftungen und Vereine vor allem von ihnen Anlageobjekte übernommen haben.

Wurden die privaten Anleger in ländliche Gebiete abgedrängt? Das scheint bis zu einem gewissen Grad der Fall gewesen zu sein. Denn dort waren sie der Konkurrenz der Stiftungen und Vereine weniger ausgesetzt, die ihre Anlagen auf städtische Gebiete konzentrierten.

In städtischen Gebieten standen sich mit den Privaten einerseits und den Stiftungen und Vereinen andererseits zwei Blöcke gegenüber. Auch 1980 hatten die Privaten zwar fast viermal so viele Wohnungen, aber die Stiftungen und Vereine holten in den siebziger Jahren gewaltig auf. Sie hatten dort nicht nur relativ, sondern auch absolut den grösseren Wohnungszuwachs.

6.4 Veränderungen der Eigentümerstruktur in 19 Agglomerationen

Da die Stiftungen und Vereine ihre Anlagetätigkeit auf städtische Gebiete konzentriert haben, werden diese Gebiete anhand der **19 grössten Agglomerationen** etwas genauer unter die Lupe genommen.

Die Analyse beschränkt sich hier auf die absoluten und relativen **Veränderungen im Wohnungsbestand** der Eigentümergruppen. Die entsprechenden Angaben sind in zwei Tabellen und einer Graphik zusammengestellt. Die erste Tabelle (Tab. 6.3) zeigt die absoluten Veränderungen 1970–1980, die zweite (Tab. 6.4) enthält die Zuwachs- resp. Abgangsraten in den jeweiligen Wohnungsbeständen (auf der Basis von 1970). Wie sich diese Zuwächse (oder Abnahmen) prozentual auf die Eigentümergruppen verteilt haben, ist in Abbildung 6.5 dargestellt. Die Agglomerationen sind nach ihrer Grösse geordnet, beginnend mit der Agglomeration Zürich bis zur Agglomeration Schaffhausen als der kleinsten hier betrachteten.

Zunächst sei jedoch ein Blick auf die **Gesamtentwicklung des Wohnungsbestandes** in Anlageobjekten geworfen. Tendenziell waren die absoluten Zuwächse umso umfangreicher, je grösser eine Agglomeration war (vgl. Tab. 6.3). Doch fanden sich einige markante Abweichungen, die indirekt auch etwas über die Geschehnisse auf den entsprechenden Liegenschaftsmärkten aussagen.

An den **Gesamtwachsraten** der Wohnungsbestände werden diese Unter-

Tab. 6.3 Netto-Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen in den 19 grössten AGGLOMERATIONEN 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

AGGLOMERATION EIGENTÜMER	Zürich	Basel	Genève	Bern	Lausanne	Luzern	St. Gallen	Winter- thur	Lugano	Biel
PRIVATE	19 261	4 219	7 646	9 866	4 249	4 146	1 041	1 779	4 961	7 08
Alleineigentümer	- 930	- 6 417	- 255	650	- 655	- 201	- 1 375	- 695	- 152	- 1 271
Miteigentümer	20 191	10 636	7 901	9 216	4 904	4 347	2 416	2 474	5 113	1 979
Gesellschaften	6 279	- 3 81	8 981	- 1 26	1 388	1 419	2 187	- 5 91	5 611	7 91
Stiftungen, Vereine	20 568	11 716	12 856	7 510	11 981	3 203	3 194	2 684	3 95	1 798
ANDERE	6 722	2 072	2 928	2 833	- 401	890	- 737	282	- 490	141
TOTAL	52 830	17 626	32 411	20 083	17 217	9 658	5 685	4 154	10 477	3 438

AGGLOMERATION EIGENTÜMER	Thun	Baden	Neuchâtel	Vevey -Montreux	Zug	Solothurn	Aarau	Fribourg	Schaff- hausen
PRIVATE	3 190	1 554	9 29	1 363	2 699	9 56	9 05	1 144	6 48
Alleineigentümer	- 1	- 586	- 701	- 466	421	- 68	- 206	11	- 678
Miteigentümer	3 191	2 140	1 630	1 829	2 278	1 024	1 111	1 133	1 326
Gesellschaften	3 86	7 12	- 6 4	- 6 12	- 4 5	- 1 36	3 55	6 60	3 35
Stiftungen, Vereine	8 95	12 97	2 028	2 679	1 942	1 683	1 371	1 564	1 177
ANDERE	136	785	124	- 384	127	151	245	78	- 137
TOTAL	4 607	4 348	3 017	3 046	4 723	2 654	2 876	3 446	2 023

Quelle: WZ 1970, WZ 1980

Tab. 6.4 Netto-Zu- und Abgangsraten im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen in den 19 grössten AGGLOMERATIONEN 1970 – 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn., Basis 1970)

AGGLOMERATION	Zürich	Basel	Genève	Bern	Lausanne	Luzern	St. Gallen	Winterthur	Lugano	Biel
EIGENTÜMER										
PRIVATE	+14%	+7%	+38%	+19%	+15%	+17%	+5%	+12%	+37%	+5%
Alleineigentümer	-1%	-13%	-2%	+1%	-3%	-1%	-7%	-5%	-2%	-10%
Miteigentümer	+82%	+122%	+122%	+103%	+76%	+96%	+75%	+147%	+125%	+95%
Gesellschaften	+13%	-1%	+12%	-1%	+3%	+16%	+31%	-9%	+119%	+14%
Stiftungen, Vereine	+138%	+160%	+110%	+151%	+959%	+126%	+471%	+194%	+63%	+173%
ANDERE	+14%	+15%	+25%	+32%	-5%	+14%	-19%	+8%	-40%	+3%
TOTAL	+21%	+16%	+28%	+24%	+21%	+23%	+17%	+16%	+53%	+13%

AGGLOMERATION	Thun	Baden	Neuchâtel	Vevey -Montreux	Zug	Solothurn	Aarau	Fribourg	Schaffhausen
EIGENTÜMER									
PRIVATE	+34%	+24%	+8%	+14%	+39%	+16%	+19%	+20%	+9%
Alleineigentümer	0%	-10%	-8%	-6%	+7%	-1%	-5%	0%	-11%
Miteigentümer	+281%	+218%	+86%	+71%	+190%	+116%	+173%	+129%	+141%
Gesellschaften	+18%	+14%	-1%	-9%	-1%	-4%	+14%	+13%	+10%
Stiftungen, Vereine	+154%	+157%	+118%	+1786%	+343%	+140%	+168%	+92%	+205%
ANDERE	+5%	+78%	+12%	-22%	+19%	+25%	+38%	+7%	-5%
TOTAL	+31%	+32%	+15%	+16%	+41%	+24%	+33%	+25%	+15%

Quelle: WZ 1970, WZ 1980

schiede besonders deutlich. Für die städtischen Gebiete insgesamt betrug sie +23%. Am weitesten darüber lagen sie nicht in einer der großstädtischen, sondern in den mittelstädtischen Agglomerationen Lugano (+53%), Zug (+41%), Aarau (+33%), Baden (+32%) und Thun (+31%, vgl. Tab. 6.5). Am unteren Ende rangierten die Agglomerationen Biel (+13%), Neuchâtel und Schaffhausen (je +15%) sowie Winterthur, Vevey-Montreux und Basel (je +16%).

Von Lugano abgesehen, lagen die wachstumsintensiven Agglomerationen im Ausstrahlungsbereich von Großstädten. Das alleine ist jedoch noch kein ausschlaggebender Faktor; denn daneben gibt es andere zentral gelegene Agglomerationen (z. B. Biel, Winterthur) mit besonders tiefen Zuwachsraten. Dort haben allenfalls zeitweilige wirtschaftliche Probleme (insbes. in der Uhren- und Maschinenindustrie) eine Rolle gespielt.

Wie entwickelten sich nun die **Wohnungsbestände** der Eigentümergruppen in diesen Agglomerationen?

Die **Privaten insgesamt** haben ihre Wohnungsbestände in sämtlichen Agglomerationen erhöht. Ihre Zuwachsraten waren dort am höchsten, wo sich der Wohnungsbestand relativ am stärksten erhöhte.

Die Wohnungsbestände der **Alleineigentümer** gingen ausser in drei Agglomerationen (Zug +7%, Bern +1%, Fribourg 0%) zurück. Ihre relativen Einbussen waren in den Agglomerationen mit den tiefsten Zuwachsraten am grössten, vor allem in den Agglomerationen Basel (-13%), Schaffhausen (-11%) und Biel (-10%).

Die Zuwachsraten im Wohnungsbestand der **Miteigentümer** lagen in allen 19 Agglomerationen über den Werten für die städtischen Gebiete insgesamt (+109%). Spitzenwerte erreichten sie in den Agglomerationen Thun (+281%), Baden (+218%) und Zug (+190%).

Die Wohnungsbestände der **Gesellschaften** entwickelten sich sehr uneinheitlich. In 7 Agglomerationen gingen sie zurück, z. B. um ca. 600 Wohnungen allein im Raum Winterthur (vgl. Tab. 6.3). Mit Abstand die höchsten Zuwachsraten ver-

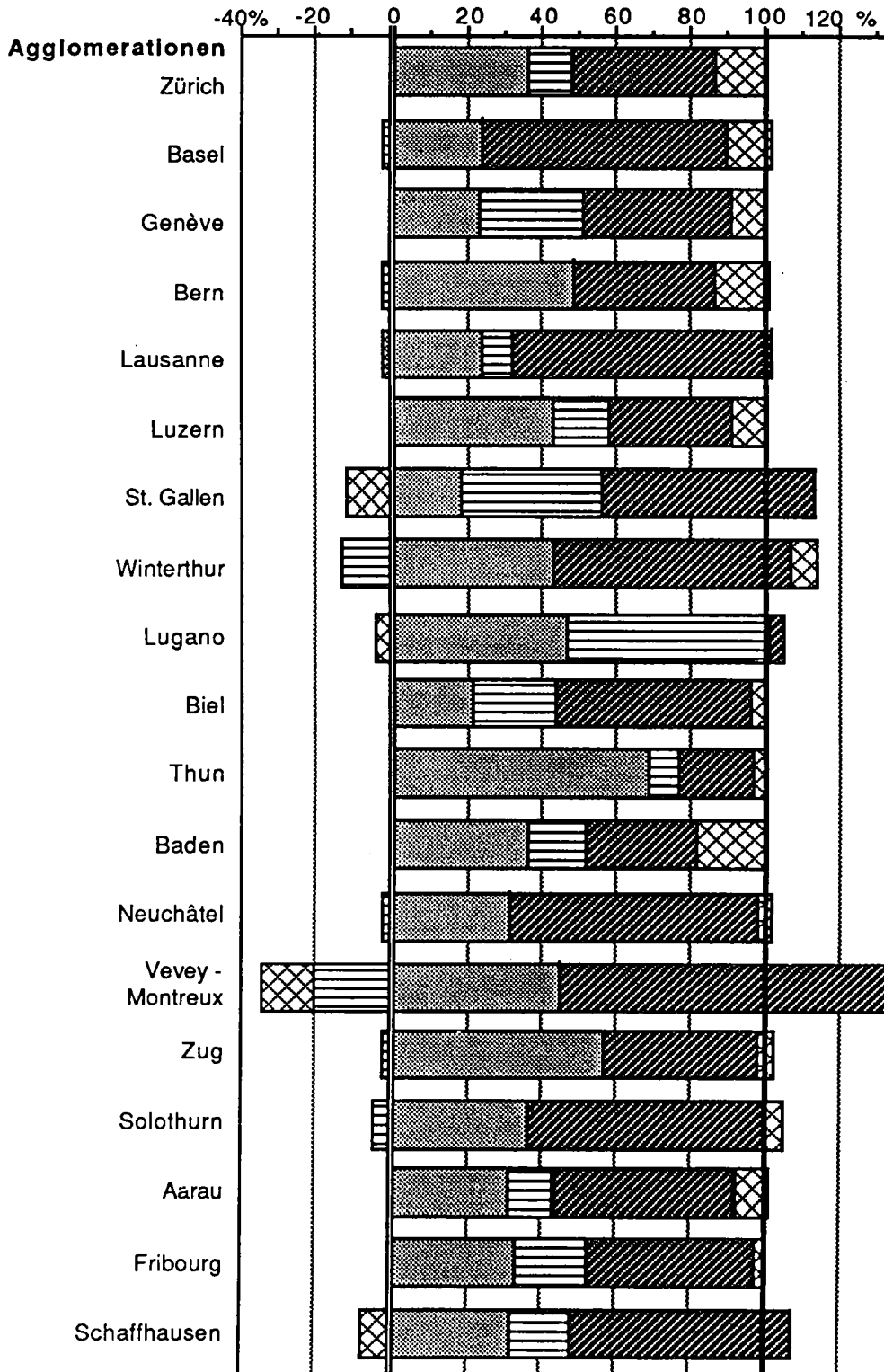
zeichneten sie in der Agglomeration Lugano, wo sie ihre Bestände mehr als verdoppelten (+119%, vgl. Tab. 6.4). Auch im Raum St. Gallen (+31%) und Thun (+18%) lagen sie über dem Durchschnittswert der Gesellschaften für städtische Gebiete (+10%). Es hat somit den Anschein, dass die Gesellschaften ihre Anlagepolitik gezielt auf wenige Räume ausgerichtet haben, wo sie, wie etwa in Lugano, hohe Wertsteigerungen und Renditen erwarteten. Aus anderen Gebieten zogen sie sich zurück.

Stiftungen und Vereine verdreifachten nahezu ihre Wohnungsbestände in den städtischen Gebieten insgesamt (+172%). In 12 der untersuchten Agglomerationen lagen ihre Zuwachsraten darüber. Extrem hoch waren sie in den Agglomerationen Vevey-Montreux (+1786%) und Lausanne (+959%) sowie St. Gallen (+471%) und Zug (+393%). Am tiefsten – aber nicht tief – waren sie in den Agglomerationen Lugano (+63%) und Fribourg (+92%).

Die Stiftungen und Vereine drangen somit in den siebziger Jahren in einzelne Räume ausserhalb des zentralen deutschschweizerischen Siedlungsraumes vor, in denen sie bislang schwach vertreten waren. Insgesamt konzentrierten sie ihre Anlageinvestitionen aber weiterhin auf die fünf grösststädtischen Agglomerationen. Auf sie entfielen 57% ihres gesamten Wohnungszuwachses. Die Zuwachsraten lagen dort jedoch – mit Ausnahme Laussannes – vergleichsweise tief (vgl. Tab. 6.4).

An der **Verteilung des Wohnungszuwachses** 1970–1980 auf die Eigentümergruppen (Abb. 6.5) wird auf den ersten Blick die Dominanz der Stiftungen und Vereine in einzelnen grösseren, vor allem aber in den kleineren Agglomerationen sichtbar. In jeder zweiten Agglomeration nahmen sie mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungs-Nettozuwachses für sich in Beschlag. Die höchsten Anteile erreichten sie in den Agglomerationen Vevey-Montreux (88%) und Lausanne (70%), gefolgt von den Agglomerationen Neuchâtel (67%), Basel (66%) und Winterthur (65%). In einzelnen Fällen standen ihnen Nettoverkäufe der Gesellschaften oder der öffentlichen Hand gegenüber, in der Agglomeration Vevey-Montreux sogar beides. Schlusslicht war die Agglomeration Lugano, wo sich Stiftungen und Vereine nur 4% der zusätzlichen Wohnungen in Anlageobjekten sichern konnten.

Abb. 6.5 Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen in 19 AGGLOMERATIONEN 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)



Quelle: WZ 1970, 1980.

- Private
- Stiftungen, Vereine
- Gesellschaften
- öff. Hand, Genossenschaften

Wurden private Anleger in den Agglomerationen besonders stark zurückgedrängt, wo institutionelle Anleger besonders grosses Anlageinteresse zeigten? Dafür finden sich hier relativ klare Belege. Man muss jedoch den Gesamtzuwachs an Wohnungen als weiteren Faktor einbeziehen. Wo die Stiftungen und Vereine trotz eines geringen Gesamtzuwachses hohe Zuwachsraten verzeichneten, dort lagen die Zuwachsraten der Privaten insgesamt relativ niedrig. Das traf auf die Agglomerationen Vevey-Montreux und St. Gallen, aber auch auf Schaffhausen, Neuchâtel, Basel und Biel zu. Wo dagegen der Gesamtzuwachs relativ gross war, blieb für die Privaten mehr Raum (z. B. Zug, Thun).

Auch an der Zuwachsverteilung lässt sich prüfen, ob die Stiftungen und Vereine ihre Wohnungsbestände zu Lasten der Privaten ausgeweitet haben. Dafür finden sich Hinweise in 7 jener 9 Agglomerationen, in denen sie über die Hälfte des Nettozuwachses auf sich vereinen konnten; dort waren die Anteile der Privaten vergleichsweise tief. Doch lassen sich diese Aussagen nicht generalisieren, weil es immer auch Gegenbeispiele gibt. Man stösst hier an die Aussagegrenzen einer Analyse, die nur auf Salden und Bestandsveränderungen aufbauen kann, jedoch keine Stromgrössen wie Freihandkäufe zwischen Akteuren erfasst.

6.5 Die Veränderung der Eigentümerstruktur in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau

Diese vier Städte sind hier herausgegriffen, weil deren Liegenschaftsmärkte im dritten Teil eingehend untersucht werden. Die folgenden Analysen liefern dazu Hintergrundmaterial. Zugleich lässt sich an den Resultaten ermesen, wie weit die Daten der Wohnungs- und Gebäudezählung Auskunft über die Geschehnisse auf dem Liegenschaftsmarkt zu geben vermögen – und wie weit nicht.

Zunächst werden die Entwicklungen in den vier Städten selbst betrachtet, anschliessend in deren Umland. Denn im Umland waren Bautätigkeit und vermutlich auch Liegenschaftshandel viel intensiver. Darauf entfielen in der Agglomeration Zürich drei Viertel der zusätzlichen Wohnungen in Anlageobjekten, in den Agglomerationen Lugano und Aarau waren es zwei Drittel und 55% im Raum Bern (vgl. Tab. 6.5).

Tab. 6.5 Entwicklung der Wohnungsbestände in Anlageobjekten in KERNSTADT und UMLAND der Agglomerationen Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970–1980 (Geb. mit 3+ Whgn.)

	1970	1980	Δ absolut	Δ in %	Anteil in %
Agglomeration Zürich	246'056	298'886	52'830	+21%	100%
- Kernstadt	153'617	165'979	12'362	+8%	23%
- Umland	92'439	132'907	40'468	+44%	77%
Agglomeration Bern	79'530	102'603	23'073	+29%	100%
- Kernstadt	53'209	63'482	10'273	+19%	45%
- Umland	26'321	39'121	12'800	+49%	55%
Agglomeration Lugano	19'900	30'377	10'477	+53%	100%
- Kernstadt	10'011	13'797	3'786	+38%	36%
- Umland	9'889	16'580	6'691	+68%	64%
Agglomeration Aarau	8'830	11'706	2'876	+33%	100%
- Kernstadt	3'551	4'540	'989	+28%	34%
- Umland	5'279	7'166	1'887	+36%	66%

Quelle: WZ 1970, WZ 1980

Für die vier Städte sind in Tabelle 6.6 die absoluten und prozentualen Netto-Veränderungen im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen 1970–1980 zusammengestellt. Ferner enthält sie Angaben, wie sich der gesamte Netto-Zuwachs auf die Eigentümergruppen verteilt.

Die **Wohnungsbestände** in Anlageobjekten haben erwartungsgemäss umso mehr zugenommen, je grösser die Stadt ist. Der Nettozuwachs Zürichs ist fast doppelt so hoch wie jener Berns und mehr als dreimal so gross wie in Lugano, von Aarau ganz zu schweigen. Die Zuwachsraten waren dagegen in den beiden Mittelstädten erheblich höher.

Die **Alleineigentümer** verzeichneten in allen vier Städten Verluste, absolut am meisten in der Stadt Zürich (ca. –5000), gefolgt von der Stadt Bern (ca. –2000). Der relative Rückgang war dort jedoch geringer als in den beiden Mittelstädten (vgl. Tab. 6.6).

Tab. 6.6 Netto-Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen in den STÄDTEN Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

EIGENTÜMER Wohnungen	ZÜRICH			BERN		
	Δ abs.	Δ in %	Anteile	Δ abs.	Δ in %	Anteile
PRIVATE	1 278	+2%	10 %	2 817	+8%	39 %
Alleineigentümer	-4 927	-8%	-40 %	-2 060	-7%	-28 %
Miteigentümer	6 205	+37%	50 %	4 877	+75%	67 %
GESELLSCHAFTEN	-1 241	-4%	-10 %	-1 058	-10%	-15 %
STIFTUNGEN, VEREINE	7 234	+79%	59 %	3 701	+124%	51 %
Genossenschaften	2 840	+11%	23 %	1 698	+46%	23 %
öffentliche Hand	2 251	+28%	18 %	115	+4%	2 %
TOTAL KERNSTADT	1 2362	+8%	100 %	7 273	+13%	100 %

EIGENTÜMER Wohnungen	LUGANO			AARAU		
	Δ abs.	Δ in %	Anteile	Δ abs.	Δ in %	Anteile
PRIVATE	1 574	+25%	42 %	82	+4%	8 %
Alleineigentümer	-543	-13%	-14 %	-197	-12%	-20 %
Miteigentümer	2 117	+93%	56 %	279	+129%	28 %
GESELLSCHAFTEN	1 875	+68%	49 %	385	+36%	39 %
STIFTUNGEN, VEREINE	291	+56%	8 %	337	+211%	34 %
Genossenschaften	4			115	+40%	12 %
öffentliche Hand	42	+13%	1 %	70	+35%	7 %
TOTAL KERNSTADT	3 786	+38%	100 %	989	+28%	100 %

Quelle: WZ 1970, WZ 1980

Bei den **Miteigentümern** zeigte sich eine relativ klare Tendenz. Je grösser die Stadt, umso geringer waren die Zuwachsraten. Am höchsten waren sie in Aarau (+129%), doch dort war die Ausgangsbasis sehr tief. In Lugano verdoppelten sich nahezu ihre Wohnungsbestände (+93%); auch in Bern stiegen sie kräftig (+75%). In diesen beiden Städten spielte mit Sicherheit⁴ die Ausbreitung des Stockwerkeigentums eine wichtige Rolle.

Die Zuwachsraten der **Privaten insgesamt** blieben jedoch in allen vier Städten weit hinter der jeweiligen Gesamtentwicklung zurück.

Die **Gesellschaften** bauten ihre Bestände in Zürich und Bern ab. Ihre Zugänge in Aarau und vor allem in Lugano glichen das annähernd aus. Dort waren ihre Zuwachsraten besonders hoch (+68% resp. +36%).

Stiftungen und Vereine erhöhten in allen vier Städten ihre Wohnungsbestände. Ihr Nettozuwachs in Zürich war knapp doppelt so hoch wie in Bern und ein Vielfaches ihrer Zugänge in Lugano und Aarau. Die Zuwachsraten waren jedoch – ähnlich wie bei den Miteigentümern – tendenziell umso grösser, je kleiner die Stadt war. In Zürich erreichte sie +79%, in Bern +124%, in Aarau +211%. Lugano fällt mit "nur" +56% ab. Wiederum zeigt sich also, dass die Stiftungen und Vereine vor allem in den Großstädten investierten, aber in den siebziger Jahren auch in die Mittelstädte vordrangen.

Welches Gewicht Stiftungen und Vereine jeweils hatten, wird noch deutlicher, wenn man die **Verteilung des Nettozuganges** an Wohnungen in Anlageobjekten auf die Eigentümergruppen betrachtet (vgl. Abb. 6.6). Sie konnten in Zürich 59% und in Bern 51% des Nettozuganges für sich verbuchen und waren damit die grossen Gewinner. Die Privaten kamen ihnen nur in Bern mit einem Anteil von 39% nahe, in Zürich fielen sie mit einem Anteil von 10% ab. Als dritte grosse Gruppe waren in beiden Großstädten die Genossenschaften (jeweils 23%) und in Zürich auch die öffentliche Hand (18%) am Nettozuwachs beteiligt. Die Bestandsverminderungen der Gesellschaften glichen jeweils den Saldo aus.

In Lugano dominierten zwei Hauptgruppen. Die Miteigentümer sicherten sich 56% des Nettozuwachses, die Gesellschaften 50%, die Stiftungen und Vereine

⁴ Das wird aus der Analyse des Liegenschaftshandels deutlich, vgl. Kap. 11, Tab. 11.1

Abb. 6.6 Verteilung des Netto-Zuwachses an Wohnungen auf die Eigentümergruppen in den STÄDTEN Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

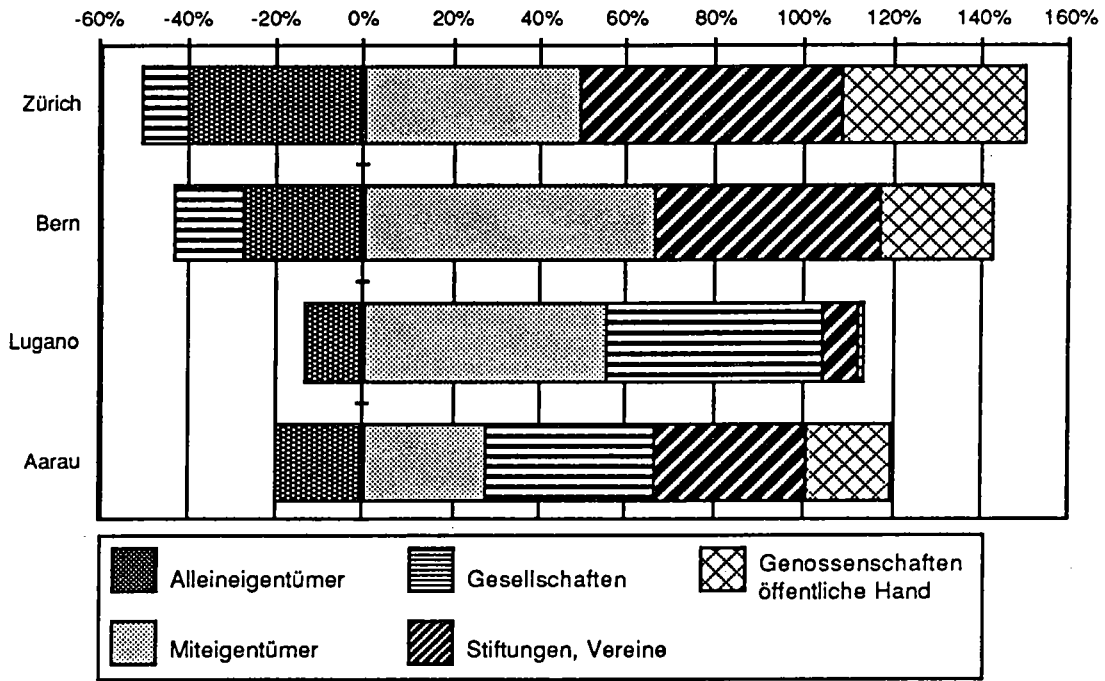
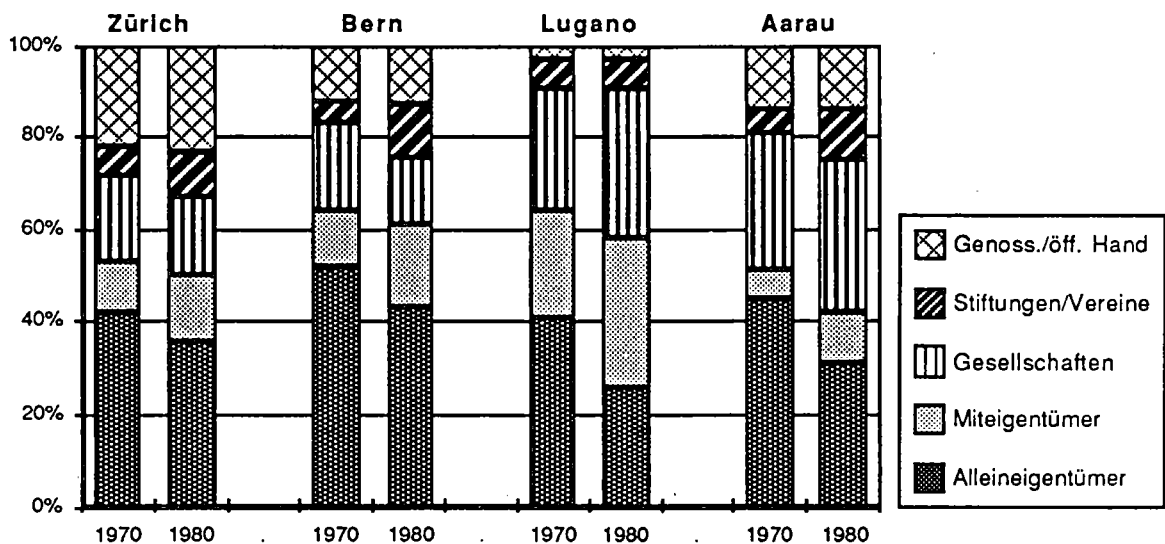


Abb. 6.7 Veränderungen der Eigentümerstruktur von Wohnungen in den vier STÄDTEN Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)



dagegen nur 8%. Das ging ausschliesslich auf Kosten der Alleineigentümer. Die Privaten insgesamt rangierten dennoch mit einem Anteil von 42% – ähnlich wie in Bern – klar an zweiter Stelle.

In Aarau vereinten die Gesellschaften (39%) sowie die Stiftungen und Vereine (34%) den Hauptteil des Wohnungszuwachses auf sich. Hinter ihnen blieben die Genossenschaften (12%) und die Privaten insgesamt (8%) weit zurück, wobei auch hier die Miteigentümer die Rückgänge bei den Alleineigentümern mehr als ausglich.

Als Resultat dieser Entwicklungen haben sich in allen vier Städten die **Eigentümerstrukturen** zugunsten der Stiftungen und Vereine verschoben (vgl. Abb. 6.7).

Der Anteil der **Privaten** ging überall zurück, in den beiden Mittelstädten stärker als in den Großstädten. Das galt in noch stärkerem Masse für die **Alleineigentümer**. In den beiden Großstädten verloren sie 6 bzw. 9 Prozentpunkte, in den beiden Mittelstädten nahezu doppelt so viel (14–15 Prozentpunkte). Ihre Rückgänge wurden teilweise und vor allem in den Mittelstädten durch den Wohnungszuwachs der **Miteigentümer** ausgeglichen. Die Verschiebungen vom privaten Allein- zum privaten Miteigentum waren somit in den beiden Mittelstädten grösser als in den Großstädten.

Die Anteile der **Gesellschaften** am Wohnungsbestand sanken in den beiden Großstädten (Zürich –2%, Bern –4%); sie stiegen vor allem in Lugano (+7%), aber auch in Aarau (+3%).

Stiftungen und Vereine konnten ihren Anteil an Wohnungen in Anlageobjekten in Bern und Aarau von 5% auf 11% verdoppeln, in Zürich von 6% auf 10% erhöhen. Nur in Lugano stiessen sie nicht vor. In keiner der vier Städte erreichten sie jedoch ihren Mittelwert für städtische Gebiete insgesamt (1980: 13%).

Der Wohnungsanteil der **Genossenschaften** und der **öffentlichen Hand** änderte sich überall nur sehr geringfügig.

Zwei Schlüsse lassen sich daraus ziehen:

- Einzelne Eigentümergruppen dominierten im Zeitraum 1970–1980 jeweils die lokalen Entwicklungen und weiteten ihre Wohnungsbestände aus. Das waren neben den Miteigentümern in den beiden Großstädten vor allem die Stiftungen und Vereine, in den beiden Mittelstädten die Gesellschaften.
- In den **Großstädten** ging deren Vordringen vor allem zu Lasten des (älteren) **Wohnungsbestandes** der Alleineigentümer. Es fanden somit echte Eigentumsverlagerungen statt. Demgegenüber scheint sich die Eigentümerstruktur in den **Mittelstädten** eher durch eine ungleichmässige Verteilung der **Wohnungsneubauten** verändert zu haben. Darauf wird im folgenden Kapitel eingegangen.

6.6 Veränderungen der Eigentümerstruktur im Umland der vier Städte

Das Umland⁵ der meisten Städte hat in den sechziger und siebziger Jahren eine stürmische Entwicklung der Wohnbautätigkeit erlebt. Alte Siedlungskerne wurden in den Agglomerationsgürtel einbezogen. Neben Einfamilienhäusern wurden auch Grossüberbauungen errichtet. Das Umland ist vor allem Neubauland.

Entwickelten sich nun die Eigentümerstrukturen bei Anlageobjekten ähnlich wie in den Städten oder davon abweichend? Die Angaben zu den Veränderungen im Wohnungsbestand der Eigentümergruppen sind in Tabelle 6.7 zusammengestellt.

Auf den ersten Blick wird sichtbar, dass praktisch keine Eigentümergruppe verlor. Alle vergrösserten ihre Wohnungsbestände mehr oder minder,⁶ und zwar, so lässt sich vermuten, fast ausschliesslich aus Neubautätigkeit.

Wenn der Wohnungsbestand aller Eigentümergruppen stieg, dann resultierten Verschiebungen in den Eigentümerstrukturen ausschliesslich aus unterschied-

⁵ Als Umland wird hier die Agglomeration exkl. Kernstadt gemäss der Abgrenzung des BFS von 1980 definiert.

⁶ Die Ausnahme der Gesellschaften im Umland Aarau ist so geringfügig, dass sie nicht ins Gewicht fällt.

Tab. 6.7 Veränderung des Wohnungsbestandes der Eigentümergruppen im UMLAND der Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

EIGENTÜMER Wohnungen	ZÜRICH			BERN		
	Δ abs.	Δ in %	Anteile	Δ abs.	Δ in %	Anteile
PRIVATE	17983	+34%	44%	7049	+41%	55%
Alleineigentümer	3997	+9%	10%	2710	+18%	21%
Miteigentümer	13986	+179%	35%	4339	+177%	34%
GESELLSCHAFTEN	6730	+34%	17%	919	+18%	7%
STIFTUNGEN, VEREINE	13334	+231%	33%	3809	+190%	30%
Genossenschaften	1981	+21%	5%	861	+61%	7%
öffentliche Hand	440	+16%	1%	162	+27%	1%
TOTAL UMLAND	40468	+44%	100%	12800	+49%	100%
TOTAL KERNSTADT	12362	+8%		7273	+13%	

EIGENTÜMER Wohnungen	LUGANO			AARAU		
	Δ abs.	Δ in %	Anteile	Δ abs.	Δ in %	Anteile
PRIVATE	3387	+49%	51%	823	+44%	44%
Alleineigentümer	391	+18%	6%	-9	0%	0%
Miteigentümer	2996	+177%	45%	832	+195%	44%
GESELLSCHAFTEN	3082	+114%	46%	-30	-2%	-2%
STIFTUNGEN, VEREINE	104	+190%	2%	1034	+158%	55%
Genossenschaften	81	+61%		-2	-2%	0%
öffentliche Hand	37	+27%	1%	62	+103%	3%
TOTAL UMLAND	6691	+49%	100%	1887	+36%	100%
TOTAL KERNSTADT	3786	+38%		989	+28%	

Quelle: WZ 1970, WZ 1980

lichen **Zuwachsraten**. Diese Unterschiede waren sehr ausgeprägt, ja ausgeprägter als in den Städten. Die höchsten Zuwachsraten erreichten die **Stiftungen und Vereine** – mit Ausnahme Aaraus. Sie verdreifachten in etwa jeweils ihre Wohnungsbestände im Umland. Doch auch im Umland Aaraus waren ihre Zuwachsraten mit +158% noch ausserordentlich hoch.

Die zweitgrössten Zuwachsraten – im Umland Aaraus sogar die grössten – verzeichneten die **Miteigentümer** mit ca. +180%. Demgegenüber blieben die Zuwachsraten der anderen Eigentümergruppen zumeist weit zurück. Am tiefsten waren sie bei den Alleineigentümern.

Auf zwei **Sonderbewegungen** ist hinzuweisen: die überdurchschnittlich hohen Zuwachsraten der Gesellschaften im Umland Luganos (+114%) und der Genossenschaften im Umland Berns (+61%). Beide Gruppen wiesen auch innerhalb der Stadt einen überdurchschnittlichen Zuwachs auf.

Wie hat sich nun der **Gesamtwuchs** auf die Eigentümergruppen verteilt (vgl. Abb. 6.8)?

Alleineigentümer konnten sich nur im Umland Berns einen grösseren Anteil der Wohnungen in Anlageobjekten sichern (21%), im Umland Zürichs nur noch 10%. Unter den Privaten ging der Löwenanteil an die **Miteigentümer**, so dass selbst im Umland Aaraus auf die **Privaten insgesamt** noch 44% der zusätzlichen Wohnungen entfielen, ein ebenso hoher Anteil wie im Zürcher Umland. Um Lugano und Bern erreichte ihr Anteil sogar 51% und 55%. Der Anteil am Wohnungszuwachs, den sich die Privaten sichern konnten, ist somit beträchtlich und deutlich höher als in den Kernstädten. Nimmt man die absoluten Zahlen, so erreicht ihr Nettozuwachs im Zürcher Umland das 14-fache des innerstädtischen Wertes, im Umland Aaraus das Zehnfache und um Bern und Lugano immer noch mehr als das Doppelte.

Stiftungen und Vereine – im Umland Luganos die Gesellschaften – waren die andere Gruppe, die für sich einen grossen Teil des Wohnungszuwachses vereinnahmten. Im Umland Zürichs und Berns machte er etwa ein Drittel aus, im Umland Aaraus sogar 55%.

Abb. 6.8 Verteilung des Netto-Zuwaches an Wohnungen auf die Eigentümergruppen im UMLAND der Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)

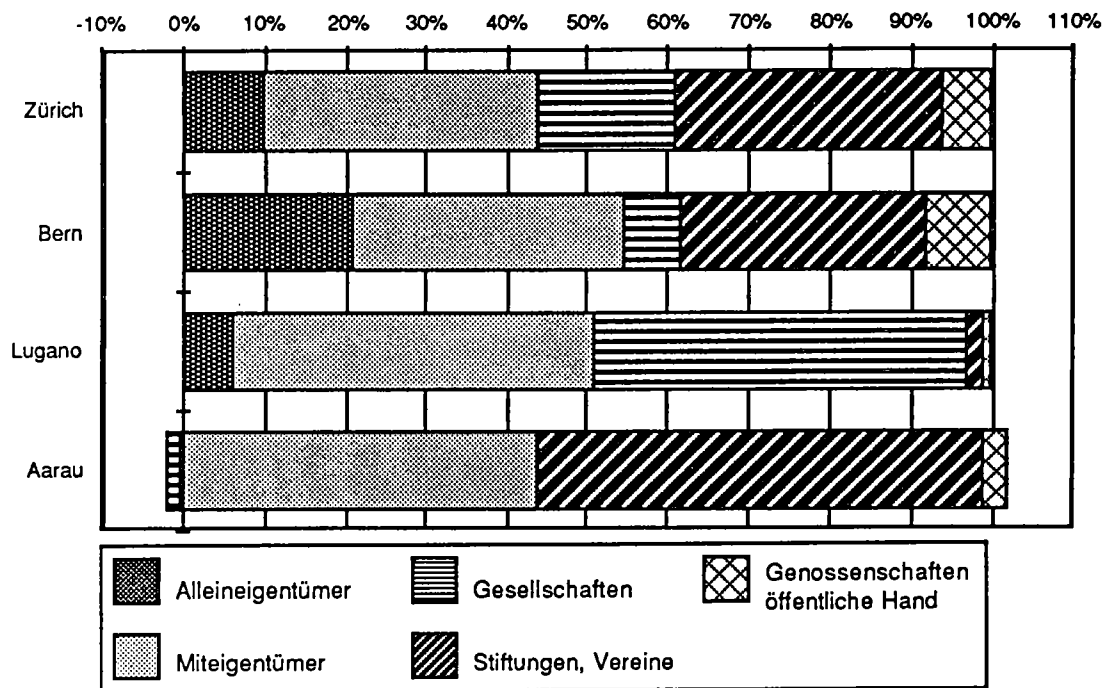
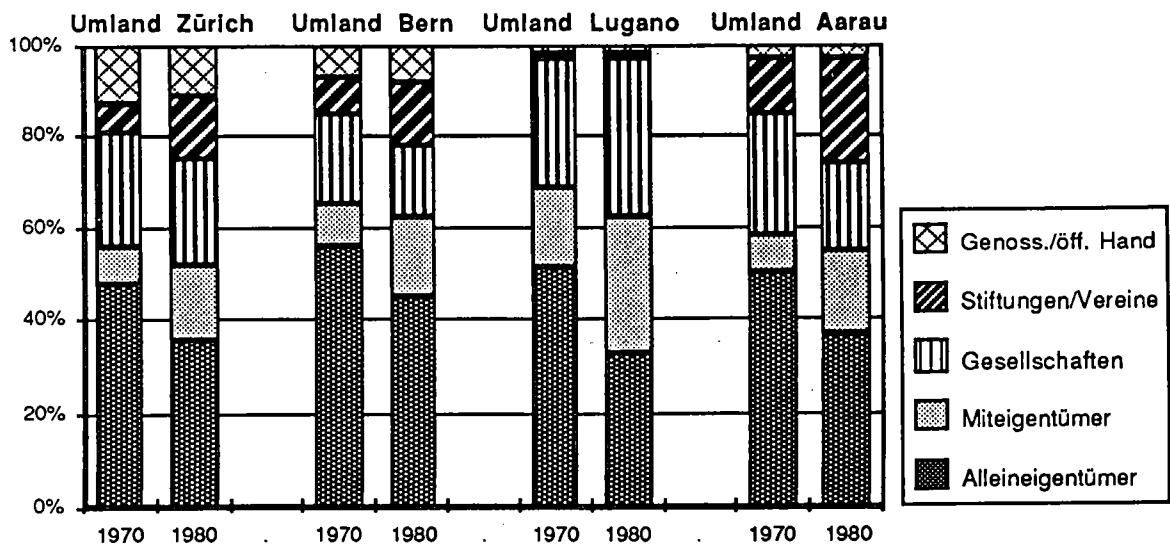


Abb. 6.9 Veränderungen der Eigentümerstruktur von Wohnungen im UMLAND der Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1970–1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)



Ähnlich dominierten im Umland Luganos die **Gesellschaften** mit einem Anteil von 46%. Im Umland Zürichs erreichten sie noch 17%. Alle anderen Gruppen fielen weniger ins Gewicht.

Die **Eigentümerstrukturen** verschoben sich damit in die gleiche Richtung wie in den Kernstädten. Der Wohnungsanteil der Privaten ging zurück. Die relativen Einbussen der Alleineigentümer waren sogar noch grösser als in den Kernstädten. Dafür legten die Miteigentümer umso mehr zu (vgl. Abb. 6.9).

Mit Ausnahme des Umlands von Lugano wurde auch die Position der **Gesellschaften** relativ schwächer.

Stiftungen und Vereine konnten ihre Anteile am gesamten Wohnungsbestand – wiederum mit Ausnahme Luganos – verdoppeln.

Die beiden anderen Eigentümergruppen, die Genossenschaften und die öffentliche Hand, hielten jeweils ihre Position.

Wenn man diese Entwicklungen mit der Kernstadt vergleicht, dann fällt vor allem das Vordringen der Stiftungen und Vereine im Umland auf (mit Ausnahme Luganos). Bis 1980 hatten sie im Umland einen höheren Wohnungsanteil erreicht als in den Kernstädten. Der Grund dürfte darin liegen, dass sie in den siebziger Jahren primär in Neubauten investierten.

Einen Hinweis verdienen wieder einzelne Sonderbewegungen. So der relative Rückgang der Gesellschaften im Umland Aaraus, während ihr Wohnungsanteil in der Stadt selbst anstieg. Auch war 1980 der Wohnungsanteil der Miteigentümer im Umland von Zürich und Aarau höher als in der Kernstadt. In den beiden anderen Gebieten lag er leicht darunter.

Zwei generelle Schlüsse lassen sich ziehen:

- Die Verschiebungen in der Eigentümerstruktur, die in den vier Kernstädten festgestellt wurden, trafen – mit geringfügigen Modifikationen – auch aufs Umland zu. Die Entwicklungen wurden geprägt vom Vordringen der

Stiftungen und Vereine (im Umland Luganos der Gesellschaften) einerseits und der Miteigentümer andererseits.

- Die Privaten insgesamt hatten zwar im Umland eine etwas stärkere Position als in der Kernstadt, ihre relativen Einbussen waren jedoch ähnlich gross wie in den Kernstädten.

6.7 Zusammenfassung

- 1) **Gesamtschweizerisch** hat sich der Wohnungsbestand in Anlageobjekten (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) zwischen 1970 und 1980 von ca. 1.3 Millionen auf knapp 1.7 Mio Wohnungen erhöht. Annähernd die Hälfte des Zuwachses ging an die Privaten, ein Drittel an die Stiftungen und Vereine. Diese verdoppelten ihren Anteil am Wohnungsbestand (von 5% auf 11%), während die Privaten (von 55% auf 53%) und die Gesellschaften (von 29% auf 25%) relativ zurückfielen, aber immer noch weit grössere Wohnungsbestände als die Stiftungen und Vereine hatten. Unter den Privaten verschoben sich die Gewichte von den Allein- zu den Miteigentümern.
- 2) Zwei Drittel des gesamten Wohnungszuwachses in Anlageobjekten entfielen auf **städtische**, ein Drittel auf **ländliche** Gebiete. Die Zuwachsraten waren jedoch in den ländlichen Gebieten (+50%) doppelt so hoch wie in den städtischen (+23%). Die privaten Anleger konnten in den ländlichen Gebieten ihren Wohnungsanteil mit 71% halten, in den städtischen Gebieten fielen sie leicht zurück (von 50% auf 48%). Die Stiftungen und Vereine verdoppelten jeweils ihren Anteil (von 6% auf 13% resp. von 3% auf 7%). Der grösste Teil ihrer Wohnungen befand sich aber weiterhin in städtischen Gebieten (1980: 86%), auch wenn ihre Zuwachsraten in ländlichen Gebieten höher waren.
- 3) Zwischen den 19 grössten **Agglomerationen** zeigten sich starke Unterschiede. Die Privaten konnten zwar ihre Wohnungsbestände absolut überall erhöhen, fast ausschliesslich dank den Miteigentümern. In neun dieser Agglomerationen nahmen aber die Stiftungen und Vereine über die Hälfte des Wohnungszuwachses in Beschlag, darunter in zahlreichen kleineren Agglomerationen. Es zeigten sich einzelne räumliche Schwerpunkte ihrer Anlagetätigkeit mit extrem hohen Zuwachsraten (Vevey-

Montreux, Lausanne, St. Gallen, Zug). Gesamthaft entfielen jedoch 57% ihrer Zuwächse auf die fünf großstädtischen Agglomerationen.

- 4) In den **vier Städten** Zürich, Bern, Lugano und Aarau ging der Anteil der Privaten am gesamten Wohnungsbestand zurück, jener der Stiftungen und Vereine verdoppelte sich (Ausnahme Lugano). Gesellschaften erhöhten ihre Bestände in den Mittelstädten und bauten sie in den beiden Großstädten ab.
- 5) Im **Umland** dieser Städte nahmen die Wohnungsbestände aller Eigentümergruppen zu, vermutlich überwiegend durch Neubauten. Die relativen Einbussen der Privaten lagen jedoch zumeist in der gleichen Grössenordnung wie in den Kernstädten. Die Stiftungen und Vereine (resp. die Gesellschaften im Umland Luganos) verdreifachten dagegen in etwa ihre Wohnungsbestände und sicherten sich damit ein Drittel bis die Hälfte des gesamten Wohnungszuwachses. Gesamthaft ergaben sich somit ähnliche Verschiebungen der Eigentümerstruktur wie in den Kernstädten.

7. Eigentumsverlagerungen in den vier Städten nach Alter und Grösse der Anlageobjekte

7.1 Fragestellung

Zwei Fragenkomplexe werden hier anhand der Angaben für die vier Städte Zürich, Bern, Lugano und Aarau behandelt:

- Welche Eigentümergruppen haben ihre Wohnungsbestände vor allem durch Neubauten erhöht, welche übernahmen auch und vor allem ältere Bauten aus den Beständen anderer Gruppen? Insbesondere ist von Interesse, in welchem Umfang die Stiftungen und Vereine bereits in den siebziger Jahren ihre Wohnungsbestände in Altliegenschaften erhöhten.
- Die Präferenz der institutionellen Anleger für grössere Objekte ist bekannt¹. Daraus leiten sich die Fragen ab, denen nachgegangen wird: Wie weit hat sich diese Präferenz in der Entwicklung ihrer Wohnungsbestände niedergeschlagen? Vermochten die Privaten ihnen Paroli zu bieten und ebenfalls ihre Wohnungsbestände in grossen Gebäuden zu erhöhen, oder wurden sie in Marktnischen mit kleineren Anlageobjekten abgedrängt?

7.2 Gewichtsverschiebungen im Altbestand oder durch Neubauten ?

Die Wohnungsbestände der **Alleineigentümern** sind, wie dargelegt, in den vier Städten von 1970 bis 1980 erheblich zurückgegangen. Die Verluste konzentrierten sich auf ihre Altwohnungsbestände, die sich in Zürich, Bern und Aarau um knapp ein Fünftel, in Lugano sogar um mehr als ein Viertel verminderten. Bei den neueren Bauten (1960 - 1970 errichtet) sind dagegen die Entwicklungen weniger einheitlich. In Bern und Aarau verzeichneten sie Zuwächse, vor allem in Lugano erhebliche Abgänge.

Die Zugänge an Neubauwohnungen (nach 1970 errichtet) konnten die Verluste im Bestand (bis 1970 errichtet) nur zum Teil ausgleichen: in Zürich annähernd zur

¹ vgl. J. Hübschle u. a. 1984, a.a.O.

Hälfte, in Bern und Lugano etwa zu zwei Fünfteln, in Aarau zu einem Sechstel. Hier zeigt sich der Grund dafür, dass die Wohnungsbestände der Alleineigentümer in den beiden Großstädten weniger zurückgegangen sind als in den beiden Mittelstädten. In den Großstädten haben sie mehr in Neubauten investiert und vermochten damit die Verluste im Altwohnungsbestand besser auszugleichen². Ihre relativ starke Position zeigt sich auch daran, dass sie in Zürich ein Viertel und in Bern ein Fünftel sämtlicher Neubauwohnungen auf sich vereinigen konnten.

Die **Miteigentümer** erhöhten per Saldo ihre Wohnungsbestände in allen Baualtersklassen. Das Schwergewicht ihres Zuwachses lag jedoch bei den Neubauwohnungen. Diese machten in Zürich und Lugano mehr als die Hälfte aus, in Bern und Aarau etwa 40%. Zugleich nehmen jedoch auch die Altwohnungen (vor 1947 errichtet) in ihrem Besitz zu.

Die **Privaten insgesamt** verzeichneten zwar in allen vier Städten grosse Einbussen bei den Altwohnungsbeständen und auch bei Wohnungen aus der Nachkriegszeit. Die Zugänge an Neubauwohnungen haben jedoch in allen vier Städten die Verluste im älteren Bestand mehr als ausgeglichen, am meisten in Lugano. Die relativ starke Stellung der Privaten wird auch daran erkenntlich, dass sie – mit Ausnahme Aaraus (23%) – jeweils 43–44% sämtlicher Neubauwohnungen für sich verbuchen konnten. Darunter befanden sich in Bern (23%) und vor allem in Lugano (33%) viele Wohnungen von Miteigentümern.

Die **Gesellschaften** bauten in den siebziger Jahren in Zürich wie in Bern ihre älteren Wohnungsbestände (vor 1970) ab, besonders stark bei den Altwohnungen. Neubauten glichen aber diese Rückgänge zu mehr als der Hälfte aus.

Ein ganz anderes Bild ergibt sich für Lugano und Aarau. Dort veränderten sich die älteren Wohnungsbestände der Gesellschaften nur geringfügig, so dass Neubauten voll zur Stärkung ihrer Position beitrugen. Die Zahl ihrer Neubaugänge in Lugano erreichte sogar fast die Zürcher Werte und übertrafen jene in Bern.

Die **Stiftungen und Vereine** haben in den 70er Jahren ihre Bestände an älteren Wohnungen in einem erstaunlichen Umfang erhöht. In Zürich und Lugano entfiel darauf mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungszuwachses, in Bern gerade

² Es lässt sich allerdings nicht ermitteln, wie weit es sich dabei um Ersatzbauten auf dem gleichen Grundstück handelt, was zum Wechsel der Baualtersklasse der Wohnungen führt, jedoch keine Neuerwerbung darstellt.

die Hälfte, in Aarau ein Viertel. Darunter befanden sich vor allem Wohnungen aus der Nachkriegszeit (1947 - 1960) und in Altbauten. Wohnungen aus den sechziger Jahren machten dagegen nur einen geringen Anteil aus. Die besonders hohen Zuwachsraten in Bern und Aarau resultierten jedoch vor allem aus ihren grossen Zugängen bei Neubauwohnungen.

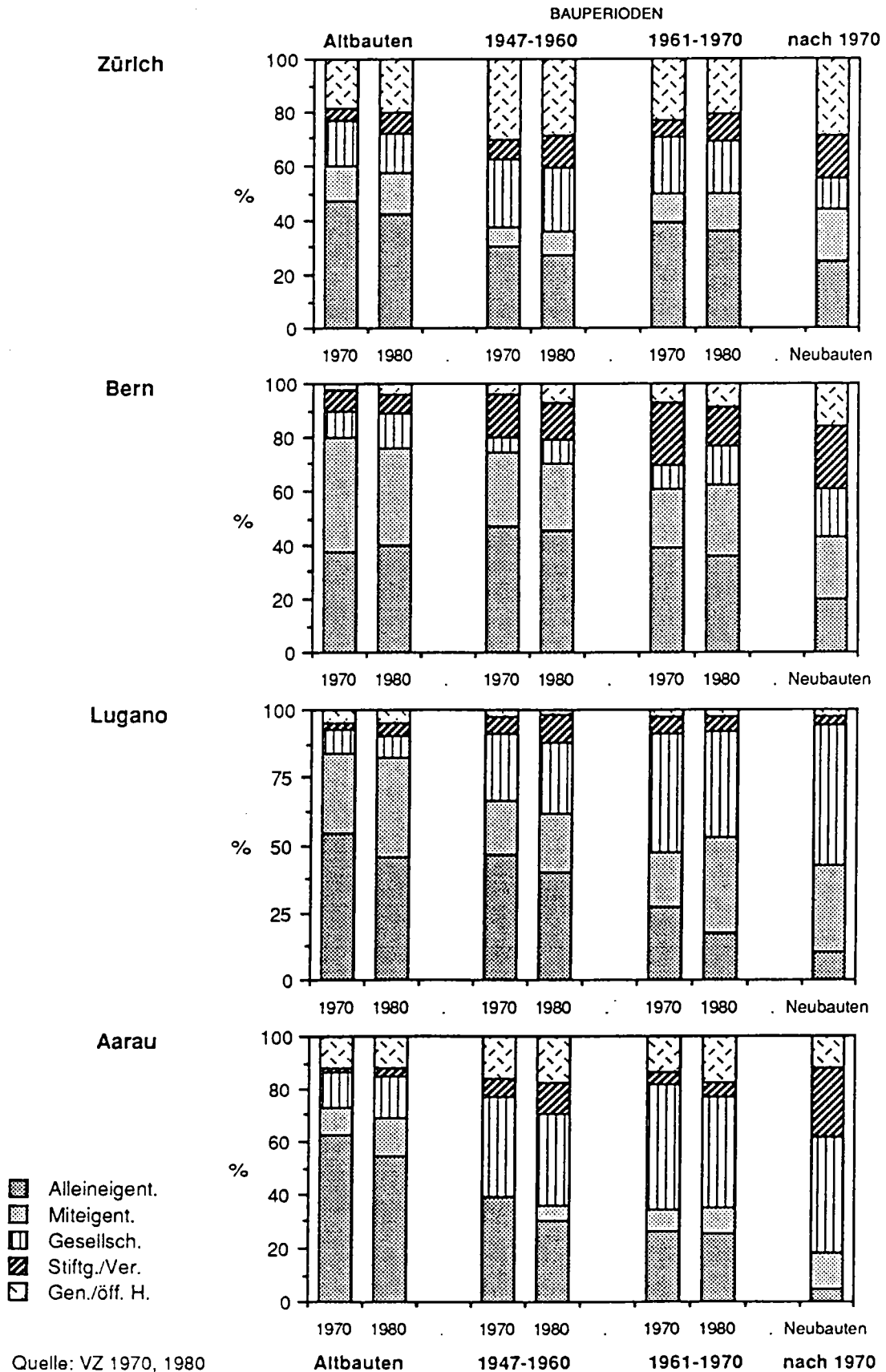
Festzuhalten bleibt, dass die Stiftungen und Vereine bereits in den 70er Jahren umfangreiche Bestände an älteren Wohnungen erworben haben. Sie waren also bereits damals im Altliegenschaftsmarkt sehr aktiv.

Für die **Genossenschaften** und die **öffentliche Hand**, die hier zusammengefasst sind, ergibt sich ein uneinheitliches Bild, das wohl sehr stark von lokalen Eigenheiten geprägt ist. Nur in Zürich und Bern fallen ihre Wohnungsbestände gesamthaft ins Gewicht. Die Zahl ihrer Wohnungen erhöhte sich vor allem durch Neubauten. In Zürich rangierten sie damit sogar noch vor den Stiftungen und Vereinen; von sämtlichen Wohnungen in Neubauten entfielen auf die Genossenschaften und die öffentliche Hand 29%, auf die Stiftungen und Vereine 26%. In Bern traten sie trotz eines Anteils von 16% an sämtlichen Neubauwohnungen hinter den anderen Hauptgruppen zurück.

Wie haben sich nun die Gewichte zwischen den Eigentümergruppen verschoben? Abbildung 7.1 gibt einen Überblick über die Eigentümerstrukturen der Wohnungen unterschiedlicher Bauperioden in den vier Städten, jeweils für die beiden Zeitpunkte 1970 und 1980. Daran zeigt sich, wie stark die Eigentümerstrukturen zwischen den beiden Großstädten einerseits und den beiden Mittelstädten andererseits variieren.

Hier interessiert jedoch vor allem, wie sehr generell die **Eigentümerstrukturen** von **älteren** und von **neueren** Wohnungen voneinander abweichen. Das ist besonders in den beiden Mittelstädten augenfällig, wo private Eigentümer drei Viertel und mehr der Altwohnungen hielten, aber – insbesondere in Aarau – nur einen Bruchteil der Neubauten auf sich vereinigen konnten. Allein in Zürich lagen ihre Anteile bei Wohnungen aus allen Bauperioden auf einem ähnlichen Niveau. Die Wohnungsbestände der Stiftungen und Vereine und der Gesellschaften fallen, vor allem in den beiden Mittelstädten, dagegen umso mehr ins Gewicht, je neuer die Wohnungen sind.

Abb. 7.1 Veränderung der Eigentümerstruktur von Wohnungen in den vier Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau nach BAUPERIODEN 1970 - 1980 (Gebäude mit 3+ Whgn.)



Wie sehr haben sich nun die Eigentümerstrukturen in den einzelnen Baualtersklassen in der relativ kurzen Zeitspanne von 1970 bis 1980 verschoben? Im grossen und ganzen gilt, dass die Eigentumsverschiebungen innerhalb der einzelnen Baualtersklassen geringer sind als die Unterschiede zwischen ihnen. Die **Gesamtveränderung** der Eigentümerstruktur resultierte somit primär aus dem Vordringen von Eigentümergruppen bei den **Neubauten**. Die Eigentümerstruktur im Bestand blieb relativ stabil.

Die Wohnungszugänge der Privaten aus **Neubauten** übertrafen in Zürich immer noch jene der Stiftungen, Vereine und Gesellschaften zusammen, in Bern erreichten sie deren Niveau, in Lugano lagen sie dank den Miteigentümern nicht allzu weit darunter. In Aarau waren sie dagegen schon relativ unbedeutend (weniger als 20%).

Doch auch innerhalb des **Bestandes** ergaben sich eine Reihe markanter Verschiebungen. Die bereits konstatierte Verlagerung von Alleineigentümern zu Miteigentümern bei den Privaten betraf vor allem Altbauten und Bauten aus den sechziger Jahren. Die Stiftungen und Vereine erhöhten dagegen ihren Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit (1947 - 1960). Die leichten Rückgänge in den Wohnungsbeständen der Gesellschaften betrafen alle Baualtersklassen gleichmässig. Gesamthaft zeigen sich hier – auf unterschiedlichem Niveau – relativ einheitliche Grundtendenzen in den vier Städten.

Es lohnt sich, kurz auf die **Verminderung der Altwohnungsbestände** (durch Abriss, Umbauten und Umnutzungen) einzugehen. Denn damit lässt sich ein grosser Teil der Altwohnungsverluste von Alleineigentümern und Gesellschaften erklären, in Lugano zu drei Vierteln, in Zürich etwa zu zwei Dritteln, in Aarau zur Hälfte und in Bern zu einem Drittel.

Nimmt man Zürich als Beispiel, so haben sich die Altwohnungsbestände der Miteigentümer, der Stiftungen und Vereine sowie der öffentlichen Hand per Saldo um etwa 3'000 erhöht. Demgegenüber sind jene der Alleineigentümer und der Gesellschaften um ca. 10'000 gesunken. Die Differenz resultiert aus dem Verschwinden von Altwohnungen.

Festzuhalten bleibt, dass die grossen Rückgänge im Altwohnungsbestand der **Privaten** und auch der Gesellschaften viel mehr auf Abbrüche zurückzuführen sind als auf die Übernahme dieser Wohnungen durch andere Eigentümergruppen.

7.3 Kleinere und grössere Wohngebäude: Präferenzen und Nischen der Eigentümergruppen

In diesem Abschnitt wird kurz darauf eingegangen, wie sich die Gröszenstruktur der Gebäudebestände von Eigentümergruppen verschoben hat. Die Daten der Wohnungszählung lassen nur tendenzielle Antworten zu. Das liegt an der Gebäudedefinition der Wohnungszählung, die vor allem bei grösseren Objekten (mit mehreren Treppenhäusern und Hausnummern) nicht der Abgrenzung einer Liegenschaft entspricht. Vier Gebäudegrössenklassen werden unterschieden: Gebäude mit 3–5 Wohnungen, mit 6–9, mit 10–19 und mit 20 und mehr Wohnungen. Vergleichsgrösze ist die jeweilige Zahl der Wohnungen.

In den vier Städten befanden sich vom gesamten **Nettozugang an Wohnungen** mehr als die Hälfte in Gebäuden mit 20 und mehr Wohnungen, ein weiteres Drittel in Gebäuden mit 10–19 Wohnungen. In diesen beiden Grössenklassen waren in den siebziger Jahren die Zuwachsraten mit Abstand am höchsten. Die Zahl der Wohnungen in kleineren Anlageobjekten (mit 6 und weniger Wohnungen) ist in Bern und Aarau sogar gesunken. Diese generelle Entwicklungstendenz schlug sich im Gebäudebestand sämtlicher Eigentümergruppen nieder.

Die Wohnungsbestände der **Alleineigentümer**, die ja insgesamt zurückgingen, erhöhten sich nur in Gebäuden mit 20 und mehr Wohnungen (Ausnahme Zürich). Umso stärker gingen sie in Gebäuden kleinerer und mittlerer Grösze zurück. Vor allem in Zürich und Lugano nahmen sie aber auch in Gebäuden mit 10–19 Wohnungen ab, was eher auf Verkäufe als auf Abriss und Neubau schliessen lässt.

Bei den **Miteigentümern** verteilte sich der Wohnungszuwachs relativ gleichmässig auf alle Grössenklassen. Nur in Lugano überwogen grössere Gebäude (mit 10 und mehr Wohnungen).

Der Netto-Wohnungszugang der **Privaten insgesamt** konzentrierte sich eindeutig auf grosse Gebäude. Das wird auch an den Wachstumsraten sichtbar. Sie lagen in allen vier Städten bei Gebäuden mit 20 und mehr Wohnungen um ein Mehrfaches über denen der anderen Grössenklassen, in Zürich zwar nur bei 12%, in Bern, Lugano und Aarau aber um oder über 100%.

Gesellschaften haben ihre Wohnungsbestände fast ausschliesslich in grossen Gebäuden erweitert. Darauf entfielen in Lugano 57% und in Aarau sogar 85% der zusätzlichen Wohnungen. In den beiden Großstädten verminderten sie ihre Wohnungsbestände fast ausschliesslich in kleinen und mittleren Gebäuden.

Auch die **Stiftungen und Vereine** erhöhten ihre Wohnungsbestände vor allem in grösseren Objekten. 40% bis 60% ihrer Zugänge konzentrierten sich, dem Neubautrend folgend, darauf. In den beiden Großstädten, wo die Zahl ihrer Wohnungen absolut besonders stark zunahm, griffen sie aber auch bei mittelgrossen Gebäuden (vor allem früherer Bauperioden) zu. Sie traten also bereits in den siebziger Jahren in diesem Marktsegment als Konkurrenten der Privaten auf.

7.4 Zusammenfassung

- 1) In allen vier Städten veränderte sich die **Eigentümerstruktur** von 1970 bis 1980 vor allem infolge der hohen Neubaugänge bei den Stiftungen und Vereinen, weniger wegen der Verschiebungen im Altwohnungsbestand. Dabei überwogen unter den Neubauten grosse Anlageobjekte, wodurch sich bei allen Eigentümergruppen die Grössenstruktur ihrer Anlageobjekte nach oben verschob.
- 2) Für die grossen (Netto-)Bestandesverluste der **Privaten** an Altwohnungen (insbesondere in den Großstädten) sind überwiegend Abrisse, Umbauten und Umnutzungen verantwortlich. Die Rückgänge betrafen vor allem kleinere Objekte. Ersatzbauten sind neben dem Vordringen des Stockwerkeigentums eine Erklärung für den relativ hohen Anteil der Privaten an den Neubauwohnungen in den Großstädten, darunter auch in grossen Anlageobjekten. Daneben scheint es eine (kleine) Gruppe privater Anleger zu geben, die selbst bei grossen Objekten mit den institutionellen Anlegern mithalten konnte, allenfalls begünstigt durch eigenen Grundbesitz.

- 3) Bei den **Stiftungen und Vereinen** machten die Zugänge an älteren Wohnungen – mit Ausnahme Aaraus – die Hälfte und mehr ihres gesamten Wohnungszuwachses aus. Dabei überwogen Wohnungen aus der Nachkriegszeit gegenüber Altwohnungen. In den beiden Großstädten, wo Stiftungen und Vereine ihre Bestände absolut besonders stark erhöhten, übernahmen sie auch Wohnungen in (älteren) Anlageobjekten mittlerer Grösse, vermutlich von Privaten wie vor allem von Gesellschaften.
- 4) Die **Gesellschaften** verminderten ihre älteren Wohnungsbestände. In den beiden Großstädten wurden diese Rückgänge nur zur Hälfte durch Zugänge bei Neubauten ausgeglichen. In den beiden Mittelstädten übernahmen sie bei den Neubauten eine führende Rolle. Sie haben dort aber bereits seit den fünfziger Jahren in erheblichem Umfang investiert und ihre Stellung immer weiter ausgebaut.
- 5) **Genossenschaften und öffentliche Hand** erhöhten in den beiden Großstädten ihre Wohnungsbestände durch weitere Neubauten. Dank dem konnten sie ihre Position gegenüber den anderen Eigentümergruppen halten.

8. Eigentumsverlagerungen zwischen privaten und institutionellen Anlegern

Schlussfolgerungen zum Teil II

8.1 Generelle Entwicklungen

In den siebziger Jahren haben sich die Gewichte zwischen den Anlegergruppen deutlich verschoben. Die Gewinner waren die **Stiftungen und Vereine**. Obwohl sie 1970 nur 5% des gesamten Wohnungsbestandes in Anlageobjekten innehatten, sicherten sie sich 32% des gesamten Nettozuwachses. Damit konnten sie ihre Wohnungsbestände nahezu verdreifachen und ihren Anteil am gesamten Wohnungsbestand in Anlageobjekten auf 11% steigern.

Die **Privaten** blieben die bedeutendste Eigentümergruppe mit über der Hälfte der Wohnungen in Anlageobjekten. Jedoch weniger als die Hälfte des Netto-Wohnungszuwachses gelangte zu ihnen. Ihre Position ist somit etwas schwächer geworden. Noch weiter fielen die **Gesellschaften** zurück, auch wenn ihre Wohnungsbestände 1980 immer noch doppelt so gross wie jene der Stiftungen und Vereine waren.

In **städtischen Gebieten** waren die Verschiebungen zugunsten institutioneller Anleger ausgeprägter. Der Wohnungsanteil der Stiftungen und Vereine erhöhte sich von 6% auf 13%. Ihr Wohnungszuwachs lag absolut über dem der Privaten. Die Privaten sind aber auch hier weiterhin die grösste Eigentümergruppe von Wohnungen in Anlageobjekten.

Innerhalb der Gruppe der privaten Anleger war eine starke Verlagerung von Allein- zu Miteigentümern festzustellen. Das ist einerseits auf das Vordringen des Stockwerkeigentums, andererseits auf die Zunahme von Gemeinschaftseigentum (unter Ehepaaren) und von Erbgemeinschaften zurückzuführen. Genaue Auskünfte lassen die Daten nicht zu.

8.2 Stiftungen und Vereine

a) Bevorzugte Gebiete

Stiftungen und Vereine investierten **räumlich selektiv**. Sie haben ihre Investitionen auf einzelne gross- und mittelstädtische Agglomerationen konzentriert.

85% ihres Netto-Zuwachses an Wohnungen entfielen in den siebziger Jahren auf städtische Gebiete, 53% auf die fünf großstädtischen Agglomerationen.

Unter den **großstädtischen Räumen** wurde vor allem die Agglomeration Lausanne bevorzugt, was sich an den Wachstumsraten ablesen lässt. Die Agglomeration Genf rangierte am Ende.

Sehr hoch waren die Zuwachsraten ebenfalls in einzelnen **mittelstädtischen Agglomerationen** (insbes. Vevey-Montreux, St. Gallen, Zug), während sie in anderen, ebenfalls zentral gelegenen Agglomerationen zwar immer noch hoch, aber weit unter dem Durchschnitt lagen (z. B. Fribourg, Lugano).

b) Altbauten oder Neubauten

Die Stiftungen und Vereine konnten ihre Wohnungsbestände in den siebziger Jahren nur dadurch verdreifachen, dass sie in Alt- und in Neubauten investierten. Sie haben in grossem Umfang ältere Wohnungen von anderen Eigentümern übernommen.

Gesamtschweizerisch stammte ein Viertel ihrer **Wohnungszugänge** aus den Bauperioden vor 1960 (vor 1947: 8%), ein weiteres Viertel aus den sechziger Jahren. Damit speiste sich ihr Nettozuwachs zur Hälfte aus den Beständen anderer Eigentümergruppen (darunter auch Gesellschaften). Der Neubauanteil betrug "nur" 47%.

In Zürich, Bern und Lugano machten die Zugänge aus dem Bestand (1970 und früher gebaute Wohnungen) per Saldo die Hälfte und mehr des Gesamtzuwachses aus, in Aarau ein Viertel. Vor allem in den beiden Großstädten befanden sich darunter viele Altbauwohnungen (vor 1947 gebaut).

c) **Gebäudegrösse**

Auf gesamtschweizerischer Ebene konzentrierte sich ihr Wohnungszuwachs auf grössere Gebäude (mit 10 und mehr Wohnungen), darunter zahlreiche Neubauten, auch wenn die Zahl ihrer Wohnungen in kleinen und mittleren Gebäuden (mit 3–9 Wohnungen) ebenfalls zunahm.

In den vier Städten fiel der Wohnungszuwachs in grösseren Gebäuden noch stärker ins Gewicht. Kleinere Gebäude wurden vor allem aus dem Bestand anderer Anlegergruppen übernommen.

8.3 **Private Anleger**

a) **Bevorzugte Gebiete**

Die Wohnungszugänge der Privaten verteilten sich je hälftig auf städtische und ländliche Gebiete; ein Viertel entfiel auf die fünf großstädtischen Agglomerationen.

Aus dem Vergleich mit den Stiftungen und Vereinen ergibt sich, dass institutionelle Anleger einen erheblichen Teil der privaten Anleger in ländliche Gebiete abgedrängt haben dürften. Daneben gab es aber offensichtlich private Anleger, die dank Liegenschaftsbesitz oder Kapitalstärke mit den institutionellen Anlegern mithalten konnten. Dies zeigte sich nicht nur in einzelnen großstädtischen, sondern auch in mittelstädtischen Agglomerationen wie z. B. Luzern, Lugano, Thun oder Zug, wo der Wohnungszugang der Privaten absolut grösser war als jener der Stiftungen und Vereine. Auf's Ganze gesehen scheinen das jedoch Ausnahmen zu sein.

In den vier untersuchten Städten war die Entwicklung uneinheitlich. In Zürich und Aarau waren die Netto-Zuwächse der Privaten minim; in Bern erreichten sie 8%; in Lugano erhöhten dagegen die privaten Anleger (vor allem Miteigentümer) ihre Bestände um ein Viertel.

b) **Altbauten oder Neubauten**

Auch bei den Privaten resultieren die Wohnungszuwächse fast ausschliesslich aus Neubauten (inkl. Ersatzbauten). Ihre Altwohnungsbestände verminderten

sich gesamtschweizerisch relativ stark. Diese Rückgänge betrafen fast ausschliesslich städtische Gebiete. Ein grosser Teil erklärt sich aus Abbrüchen (allenfalls mit folgendem Neubau), daneben sind aber auch Altliegenschaften in die Hände anderer Eigentümergruppen übergegangen.

Diese generelle Tendenz traf im wesentlichen auch auf die vier untersuchten Städte zu. Die Privaten konnten dort auch erhebliche Zugänge bei den Wohnungen aus den sechziger Jahren verzeichnen, doch überwogen die Neubauten bei weitem. Die Altwohnungsbestände der Privaten haben sich dagegen nicht ausgeweitet. Private Anleger zogen offensichtlich Investitionen in Neubauten vor.

c) Gebäudegrösse

Auch bei den Privaten konzentrierte sich der Wohnungszuwachs auf grössere Gebäude. Die Zahl ihrer Wohnungen in kleineren Anlageobjekten ging fast durchwegs zurück. Der absolute Rückgang lag in der gleichen Grössenordnung, wie Stiftungen und Vereine ihre Wohnungsbestände an solchen Gebäuden erhöhten.

Diese Entwicklungen weisen auf die Existenz kapitalkräftiger privater Investoren hin, die sich, allenfalls gefördert durch eigenen Grundbesitz, wie institutionelle Anleger verhielten. Ihre Präferenz galt grossen Liegenschaften. Auf sie scheint sich privater Liegenschaftsbesitz zunehmend zu konzentrieren.

Der Rückgang bei kleinen Gebäuden lässt sich auch damit erklären, dass solche Liegenschaften entweder von den bisherigen Eigentümern neu überbaut oder wegen ihres hohen Marktwertes verkauft worden sind.

Festzuhalten ist, dass zumindest in den vier Städten die vermutete Marktnische für private Anleger bei kleineren Anlageobjekten nicht zu bestehen scheint.

Wir ersparen es uns, auf die restlichen drei Eigentümergruppen einzugehen. Die Kategorie der Gesellschaften sind ein heterogenes Konglomerat von Promotoren, Investoren und Firmen, die Gebäude für den eigenen Bedarf erwerben und die dazugehörigen Wohnungen weitervermieten. Sie haben ihre Bestände zudem in den Großstädten abgebaut. Die Genossenschaften und die öffentliche Hand haben zwar ihre Bestände vor allem in den beiden Großstädten erheblich erhöht, aber primär durch Neubauten.

8.4 Sind die Privaten von den Institutionellen verdrängt worden?

Es bleibt die Frage, ob die institutionellen Anleger die Privaten aus dem Liegenschaftsmarkt verdrängt haben? Die Antwort ist ein bedingtes Ja. Wo die Institutionellen ihre Investitionen konzentrieren, dort haben sie die Privaten zurückgedrängt. Es zeigt sich in diesen Gebieten kein Teilmarkt, weder bei den Altbauten noch bei den kleineren Gebäuden, der dem Einfluss der institutionellen Anleger entgeht.

Daneben gibt es jedoch private Anleger, die mit den Institutionellen mithalten und sich ähnlich verhalten. Auf sie scheint sich privater Liegenschaftsbesitz in Anlageobjekten mehr und mehr zu konzentrieren.

Die Ausweichgebiete der weniger kapitalkräftigen privaten Anleger sind das engere und weitere Umland der Großstädte sowie diejenigen Mittelstädte, die bislang von den Institutionellen gemieden wurden.

So zeigt sich, dass die Geschehnisse auf dem Liegenschaftsmarkt bereits in den siebziger Jahren sehr stark von den institutionellen Anlegern beeinflusst worden sind.

Teil III

**ENTWICKLUNGEN AUF DEN
LIEGENSCHAFTSMÄRKTEN DER STÄDTE
ZÜRICH, BERN, LUGANO UND AARAU
1975 – 1985**

9. Einführung

Untersuchungsgegenstand und Fragestellungen

In diesem Teil der Untersuchung steht das tatsächliche Geschehen auf vier städtischen Liegenschaftsmärkten im Mittelpunkt. Erstmals werden hier Daten analysiert und präsentiert, die detailliert Auskunft zu einer Reihe von Fragen geben, bei denen man bislang ganz auf Vermutungen angewiesen war. Weil hier Neuland betreten wurde, waren Rückschläge nicht zu vermeiden. Insbesondere über die Entwicklung der Liegenschaftspreise lässt sich mangels geeigneter Daten und einheitlicher Messgrößen noch wenig aussagen.¹

Untersucht wurden die Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte in den Städten **Zürich, Bern, Lugano und Aarau**, also in zwei Großstädten und zwei Mittelstädten.² Nur der Handel mit **Mehrfamilienhäusern** und mit **Wohn- und Geschäftshäusern** wurde berücksichtigt.³

Der betrachtete Zeitraum umfasst die Jahre **1975 bis 1985**. Das waren elf ereignisreiche Jahre, die mit dem Einbruch der Wirtschaftskonjunktur und Bautätigkeit begannen, und in denen auch der Anlagedruck der institutionellen Anleger, insbesondere der Pensionskassen, zunehmend spürbar wurde.

¹ Es ist zu hoffen, dass das Nationale Forschungsprogramm "Boden" weitere Informationen zur Preisentwicklung bebauter Liegenschaften liefert und dazu verhilft, theoretische und methodische Lücken zu schliessen.

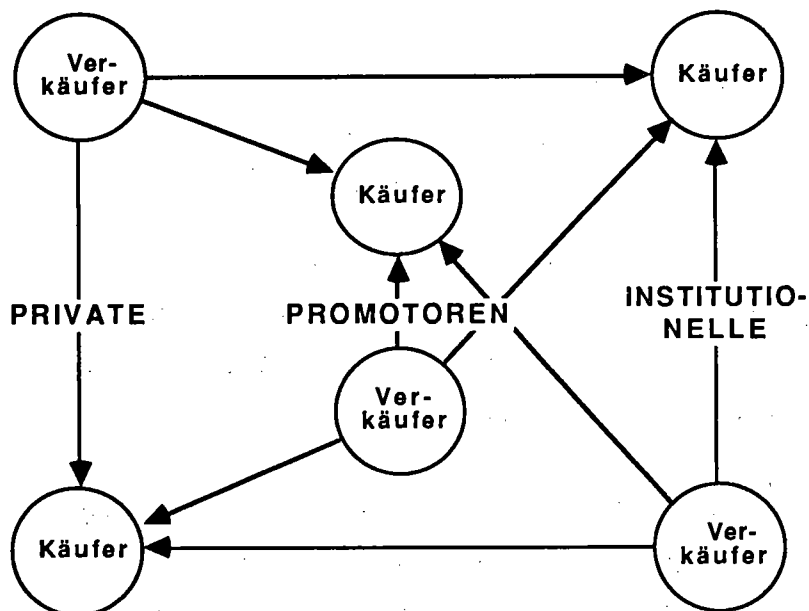
² vgl. hierzu Kap. 2

³ Gemäss den Definitionen der jeweils zugrundeliegenden statistischen Unterlagen. In Bern und Zürich sind unter Mehrfamilienhäusern auch Zweifamilienhäuser enthalten. In Aarau und Lugano wurden dagegen nur Gebäude mit drei und mehr Wohnungen erfasst. Unter die Wohn- und Geschäftshäuser können auch Gebäude mit nur einer Wohnung fallen; der Wohnanteil muss jedoch in jedem Fall mindestens 50% betragen.

Auf dem Liegenschaftsmarkt stehen sich verschiedene **Akteure** gegenüber: als Verkäufer, als Käufer und als Konkurrenten. Drei Hauptgruppen werden unterschieden (vgl. Abb. 9.1):

- die Privaten
- die Promotoren und
- die Institutionellen.

Abb. 9.1 Vereinfachtes Beziehungsschema zwischen den Akteurguppen auf dem Liegenschaftsmarkt



Diese drei Hauptgruppen werden soweit möglich in Untergruppen aufgeteilt, um ein möglichst differenziertes Bild der Geschehnisse auf dem Liegenschaftsmarkt zu erhalten.

Die öffentliche Hand und die Genossenschaften bleiben, wie sich gezeigt hat, eher am Rand des Geschehens. Die Liegenschaftshändler entziehen sich einer eindeutigen Abgrenzung; darunter können Angehörige aller drei Hauptgruppen vertreten sein.

Im diesem Teil werden die folgenden Fragen behandelt:

- 1) Wie haben sich in den vier Städten die Liegenschaftsmärkte insgesamt und im speziellen für Anlageobjekte zwischen 1975 und 1985 entwickelt? Hat der Anlagedruck der Institutionellen das **Marktvolumen** ausgeweitet oder ist der Markt immer mehr ausgetrocknet?
- 2) Wie sind die **Verkäufer- und Käuferrollen** auf dem Liegenschaftsmarkt verteilt? Welche Gruppen verkaufen, welche kaufen vorwiegend Anlageobjekte? Welche haben über den Liegenschaftshandel ihre Immobilienbestände erhöht, welche haben sie abgebaut, welche treiben vor allem Liegenschaftshandel?
- 3) Welche **Arten von Gebäuden** werden von den einzelnen Akteurgruppen vorwiegend verkauft, welche vorwiegend gekauft? Zeigen sich spezifische Teilmärkte, auf denen die Privaten oder die Institutionellen dominieren?
- 4) Wer verkauft an wen, wer kauft von wem? Welche typischen **Marktbeziehungen** zeigen sich? An wen verkaufen die Privaten und welcher Anteil bleibt in Händen von Privaten? Von wem übernehmen die institutionellen Anleger und die Promotoren Liegenschaften?
- 5) Welche Gruppen prägen die **Gesamtstrukturen** der vier untersuchten städtischen Liegenschaftsmärkte? Sind die Gewichte zwischen ihnen überall gleich verteilt oder zeigen sich ortsspezifische Unterschiede?
- 6) Wie haben sich die Verkäufe und Käufe der Akteurgruppen im **Zeitablauf** entwickelt? Sind Private ständig Netto-Verkäufer, institutionelle Anleger durchwegs Netto-Käufer? Sind die privaten Käufer zunehmend zurückgedrängt worden oder haben sie ihre relative **Käuferposition** halten oder gar verbessern können?

Jedem dieser Fragenkomplexe ist ein Kapitel gewidmet.

In einem Exkurs wird auf weitere Untersuchungsergebnisse hingewiesen, die jedoch nicht hinreichend repräsentativ oder zuverlässig sind, um ausführlich präsentiert zu werden. Es geht um die folgenden Fragen:

- Welcher Anteil der Liegenschaften wurde mehrmals gehandelt und welche Akteure waren daran beteiligt?
- In welchem Umfang wurden auf gehandelten Liegenschaften bauliche Massnahmen durchgeführt?
- Wie haben sich die Preise von Anlageobjekten, insbesondere von Altbauten, entwickelt?

Diese Resultate erlauben, ein erstes, wenn auch vorläufiges Gesamtbild von der Struktur und Dynamik städtischer Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte zu entwerfen. Sie lassen zumindest Teilantworten zum Generalthema der Studie zu, wie sich der Investitionsbedarf der institutionellen Anleger, insbesondere der Pensionskassen, auf diese städtischen Liegenschaftsmärkte ausgewirkt hat; ob sich die privaten Anleger gegenüber den Institutionellen behaupten konnten, was aus eigentumspolitischer Sicht interessiert; und wie stark die Institutionellen in den Altliegenschaftsmarkt vorgedrungen sind, was vor allem aus wohnungspolitischer Sicht bedeutsam ist.

10. Vorgehen¹

10.1 Wunsch und Wirklichkeit

Wer sich mit den Geschehnissen auf dem Liegenschaftsmarkt befassen will, hat eine Wunschvorstellung über die Daten, die aufschlussreich wären. Sie umfasste hier Daten über:

- sämtliche Freihandkäufe (Verkäufer, Käufer, Zeitpunkt, Preis, Art des Freihandkaufs, d. h. ganze Liegenschaft oder Stockwerkeigentum);
- die gehandelten Objekte (Art, Grösse/BGF, Baualter, Anzahl Wohnungen, Lage);
- die baulichen Veränderungen auf gehandelten Liegenschaften nach Art und Wert;
- Identifikationsmerkmale der gehandelten Objekte, um Einzelereignisse zu Liegenschaftsbiographien zusammenfügen zu können (mehrmalige Verkäufe, zusätzliche Investitionen).

Dieses Ziel wurde nicht erreicht. Die schliesslich verwendeten Datensätze kamen ihm jedoch – trotz gravierender Lücken – relativ nahe.

10.2 Datenquellen und ausgewertete Datensätze

In **Bern** konnten archivierte **Primärdaten der städtischen Handänderungsstatistik** ausgewertet werden, die im Statistischen Amt der Stadt vercodet wurden. Zusätzlich konnte auf Daten aus einer anderen, parallel laufenden Untersuchung für die Stadt zurückgegriffen werden, die Angaben zu den Gebäuden (insbes. BGF) und zur Bautätigkeit auf gehandelten Liegenschaften lieferten. Diese Daten setzten in gewisser Hinsicht den Maßstab für die anderen Städte.

¹ Das Vorgehen ist - allerdings bevor die letzten Klippen umschiffen waren - detailliert in einem technischen Bericht festgehalten, der zuhänden des Auftraggebers erstellt worden ist. Listen der für die einzelnen Städte erhobenen und ausgewerteten Daten sind im Anhang beigefügt.

In **Zürich** wurden zwei Datensätze ausgewertet:

- die **Areal- und Gebäudestatistik**

Sie enthält viele der benötigten Merkmale, aber sie ist nach ganz anderen Kriterien aufgebaut. Die Stadt übernahm es, die relevanten Fälle auszufiltern und soweit nötig zu vercoden. Nach der Auswertung stellte sich heraus, dass die Angaben für einzelne Jahre unvollständig sind. Sie eignen sich daher nicht für Aussagen über die Gesamtentwicklung (Beziehungsmatrizen, Zeitreihen). Für spezielle Analysen (z. B. Preisentwicklungen, Mehrfachverkäufe einer Liegenschaft) werden sie dennoch verwendet. Dazu wurden sie einer Repräsentativitätskontrolle unterzogen.

- die **Handänderungsstatistik**

Die archivierten Primärdaten enthalten weniger Merkmale der gehandelten Objekte. Daher wurden sie erst in zweiter Linie ausgewertet und zur Analyse der Gesamtentwicklung herangezogen. Weil sie keine Identifikationsmerkmale gehandelter Liegenschaften enthalten, ist es nicht möglich, Mehrfachverkäufe der gleichen Liegenschaften zu eruieren.

In **Lugano** wurden verwaltungsinterne Unterlagen aus verschiedenen städtischen und kantonalen Ämtern ausgewertet, angefangen beim Grundbuchamt (Ufficio Registri) über die Bauverwaltung und das Stadtplanungsamt (Ufficio Tecnico) bis zur Einwohnerkontrolle. Aufgrund der Datenlage mussten sich die Erhebungen auf die **Sektion Lugano** beschränken. Die Unterlagen für die beiden anderen Sektionen Castagnola und Brè werden separat geführt und sind weniger vollständig. Der Erhebungsaufwand war in Lugano ohnehin an der oberen Grenze des Vertretbaren. Eine Reihe von Angaben konnten dennoch nicht eruiert werden, für andere mussten Ersatzgrößen gesucht werden.

In **Aarau** konnte man auf folgende Unterlagen zurückgreifen:

- eine Zusammenstellung sämtlicher Mehrfamilienhäuser in der Stadt, die der Stadtplaner speziell erstellte,
- eine verwaltungsinterne Liegenschaftskartei,
- eine weitere Kartei, die als Teil einer früher begonnenen Gebäudedatenbank teilweise nachgeführt war.

Die kantonale Gebäudeversicherung lieferte weitere Unterlagen.

Um Daten aus verschiedenen Quellen verknüpfen zu können, wurden zusätzlich verschiedene Planunterlagen zu Rate gezogen.

10.3 Aufbereitung und Bereinigung der Daten

Für jede der vier Städte verliefen diese Arbeiten, bedingt durch die Datenlage, unterschiedlich. Sie umfassten vor allem:

- **Plausibilitätskontrollen** (z. B. beim Verkauf von Parzellenteilen oder mehreren Parzellen gleichzeitig);
- **Bereinigungen**, wenn mehrere Parzellen mit unterschiedlicher Bebauung und allenfalls an unterschiedlichen Standorten miteinander gehandelt wurden, ebenso wenn auf einer gehandelten Parzelle mehrere Gebäude unterschiedlicher Kategorien standen;
- **Zusammenfügen mehrerer Datensätze** aus verschiedenen Quellen und mit unterschiedlichen Identifikationsmerkmalen;
- die Ermittlung und Prüfung von **Ersatzgrössen**, wenn wesentliche Angaben fehlten oder sie sich nicht auf den Zeitpunkt des Freihandkaufs beziehen liessen. So wurde z. B. die Wohnungszahl nur in Bern mit dem Freihandkauf erfasst. In Aarau gab es nur Angaben fürs Jahr 1983. In Lugano musste ersatzweise die Zahl der gemeldeten Haushalte (1986) verwendet werden. In Zürich enthält die Handänderungsstatistik keine Angaben dazu. Für spezielle Analysen wurde für reine Wohngebäude eine Ersatzgrösse berechnet.²
- Zusammenfassung mehrerer Freihandkäufe gleicher Parzellen (inkl. baulicher Massnahmen) zu "**Liegenschaftsbiographien**". Das erforderte Kontrollen, ob sich z. B. zwischenzeitlich nicht die Parzellenfläche (durch Zusammenlegung, Teilung) geändert oder ob durch einen Erbgang ein Kategorienwechsel des Eigentümers stattgefunden hatte.

Diese Nebenarbeiten seien hier nur beispielhaft genannt. Sie waren jedoch nötig, um zu brauchbaren Unterlagen zu gelangen.

² Der Verkaufspreis wurde durch gebietsspezifische, jährliche Durchschnittspreise pro Wohnung dividiert. Die Durchschnittspreise wurden anhand der Areal- und Gebäudestatistik berechnet.

Die EDV-Auswertungen wurden teilweise bei der IHA/GfM³ in Hergiswil, teilweise am Rechenzentrum der Universität Zürich, teilweise auf dem PC der Verfasser durchgeführt.

10.4 Die verwendeten Datensätze

Die Unterlagen zu den **Freihandkäufen** in den vier Städten enthalten mehr oder minder vollständig die folgenden Angaben (vgl. Anhang):

- Verkäufer und Käufer (in Kategorien)
- Jahr des Freihandkaufs
- Preis
- Art des Freihandkaufs (ganze Liegenschaft oder im Stockwerkeigentum)
- Bauperiode
- Gebäudeart
- Anzahl Wohnungen
- Zonenart
- Brutto-Geschossflächen
- Lage im Stadtgebiet.

Für Bern konnten zusätzlich Angaben über Art und Zeitpunkt von (bewilligungspflichtigen) Bauvorhaben ausgewertet werden.

Daraus wurden für die Analysen **zwei verschiedene Grundgesamtheiten** gebildet:

- a) Das **Total der Freihandkäufe** 1975 – 1985 (in Bern z. T. nur bis 1984) diente zur Analyse der Entwicklungen auf dem Liegenschaftsmarkt. Jeder Freihandkauf kann dabei eine oder auch mehrere Liegenschaften, ein oder mehrere Gebäude umfassen. Die "Gebäudeart" bezieht sich auf das Hauptgebäude resp. die dominierende Gebäudeart.
- b) Aus dem **Total der gehandelten Liegenschaften** ergab sich, welche einmal, welche mehrmals gehandelt wurden, welche Akteure daran beteiligt waren und an welchen Liegenschaften bauliche Massnahmen durchgeführt wurden.

³ GfM Forschungsinstitut der Schweizerischen Gesellschaft für Marketing

10.5 Analysemethoden

Für die Analysen wurden vier **methodische Ansätze** verwendet, die sich gegenseitig ergänzen:

- **Zeitreihen** von Mengen, Preisen und Umsätzen; insgesamt, für einzelne Gebäudearten und Akteurguppen als Verkäufer und Käufer;
- **Salden** der im Untersuchungszeitraum veräußerten und erworbenen Liegenschaften einzelner Akteurguppen;
- **Beziehungsmatrizen** zwischen Akteurguppen (Verkäufer-Käufer-Beziehungen): Mengen, Arten und Umsätze gehandelter Liegenschaften;
- **Liegenschaftsbiographien**: Anzahl Freihandkäufe pro gehandelter Liegenschaft, beteiligte Akteure, Art und Anzahl (bewilligungspflichtiger) Bauvorhaben und deren zeitlicher Bezug zum Freihandkauf.

Multivariate Analysen, die zusätzliche Aufschlüsse über den Einfluss einzelner Faktoren auf die Preisentwicklungen hätten geben können, konnten nicht durchgeführt werden.

Aus der Anzahl der erfassten Fälle ergibt sich, welche Methode jeweils im Vordergrund steht. Zeitreihen sind nur bei einer hinreichenden Zahl von Fällen aussagekräftig. Dementsprechend konnten hier differenzierte Analysen nur für die beiden Großstädte durchgeführt werden. Das Gleiche gilt für Mehrfach-Verkäufe von Liegenschaften. In den Mittelstädten liegt daher das methodische Schwergewicht auf Salden und Matrizen, in denen die Resultate der Entwicklungen im gesamten Untersuchungszeitraum zusammengefasst sind.

Monetäre Grössen werden, soweit möglich, zu laufenden und zu teuerungsbereinigten Preisen dargestellt. Zur Preisbereinigung wurde der Konsumentenpreisindex verwendet, umgerechnet auf die Basis 1975.

11. Struktur und Entwicklung der Liegenschaftsmärkte in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau

11.1 Fragestellung

Der Liegenschaftsmarkt für **Anlageobjekte mit Wohnungen** ist ein Teil des gesamten Liegenschaftsmarktes. Weitere wichtige Teilmärkte sind:

- der Markt für **Einfamilien- und Reihenhäuser**, der auf private Haushalte ausgerichtet ist;
- der Markt für **Bürohäuser und Gewerbebauten**, die von Firmen für ihre eigenen Zwecke erworben werden, aber zunehmend auch als Anlageobjekte dienen;
- der **Baulandmarkt** (inkl. öffentliche Freiflächen);
- der Markt für Wohnungen (und Büros) im **Stockwerkeigentum**.

Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt spielt dagegen in städtischen Gebieten eine untergeordnete Rolle.

Diese Teilmärkte bilden zusammen im wesentlichen den städtischen Liegenschaftsmarkt. Um das Gewicht und die Bedeutung des Teilmarktes für Anlageobjekte besser beurteilen zu können, wird zunächst die Gesamtstruktur der vier untersuchten Liegenschaftsmärkte betrachtet. Veränderungen im Zeitablauf werden anhand der Freihandkäufe und der Umsätze insgesamt und nur von Anlageobjekten dargestellt.

11.2 Die Gesamtstruktur der vier Liegenschaftsmärkte

Tabelle 11.1 vermittelt einen Überblick über das Volumen und die Struktur der vier untersuchten Liegenschaftsmärkte in Zürich, Bern, Lugano und Aarau auf der Basis sämtlicher Freihandkäufe und Umsätze zwischen 1975 und 1985.

Tab. 11.1 Freihandkäufe und Umsätze auf den Liegenschaftsmärkten der Städte
Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1975 - 1985

a) Freihandkäufe 1975-1985 insgesamt

	Zürich		Bern		Lugano (Sektion Lugano)		Aarau	
Einfamilienh.	1414	13%	639	15%	1) 72	6%	4) 786	4)
Mehrfamilienh.	1902	17%	1064	25%	2) 111	9%	30	3)
Wohn/Geschäftsh.	1563	14%	518	12%			61	5)
andere Geb.	1217	11%	146	3%	3) 140	11%	***	4)
TOTAL bebaut	6096	55%	2367	56%	259	21%	877	73%
unbebaut	1678	15%	218	5%	64	5%	151	13%
Stockw.-Eigent.	3366	30%	1624	39%	899	74%	172	14%
TOTAL Freihandhk.	11140	100%	4209	100%	1222	100%	1200	100%

b) Umsätze 1975 - 1985 in Mio Fr. (zu laufenden Preisen)

	Zürich		Bern		Lugano (Sektion Lugano)		Aarau	
Einfamilienh.	850.5	9%	304.3	11%	1) 81.1	7%	4)	4)
Mehrfamilienh.	1832.7	19%	780.8	27%	2) 171.0	16%	19.5	3)
Wohn/Geschäftsh.	2119.6	22%	780.1	27%			40.5	7)
andere Geb.	2826.3	30%	293.8	10%	3) 442.7	41%	4)	4)
TOTAL bebaut	7629.1	80%	2159.0	76%	602.3	56%	431.0	77%
unbebaut	798.0	8%	156.3	5%	92.5	9%	37.7	7%
Stockw.-Eigent.	1151.9	12%	526.8	19%	388.2	36%	88.8	16%
TOTAL Umsätze	9579.0	100%	2842.1	100%	1083.0	100%	557.5	100%

1) mit 1 bis 2 Haushalten

2) mit 3 und mehr Haushalten; Aufteilung in Mehrfamilienh. und Wohn-/Geschäftsh. unklar

3) ohne Bewohner

4) nicht detailliert erhoben

Quellen: Unterlagen der Handänderungsstatistiken Zürich, Bern, eigene Erhebungen

In diesen elf Jahren wurden in Zürich über 11'000 Freihandkäufe getätigt, in Bern waren es etwa 4'200, in Lugano und Aarau jeweils gut 1200. Pro Jahr waren das also in Zürich etwa 1'000 Freihandkäufe, in Bern 350 und in den beiden Mittelstädten etwas mehr als 100.

Die gesamten Liegenschaftsumsätze (zu laufenden Preisen) erreichten in Zürich 9.6 Mrd. Franken. Das ist mehr als dreimal so viel wie in Bern (2.8 Mrd. Fr.), etwa das Neunfache der Luganeser (1.1 Mrd. Fr.) und das Siebzehnfache der Aarauer Liegenschaftsumsätze (0.55 Mrd. Fr.).

Die Liegenschaftsmärkte Zürichs und Berns weisen gewisse strukturelle Gemeinsamkeiten auf. Freihandkäufe **bebauter Liegenschaften** machen etwas mehr als die Hälfte aus, umsatzmässig sogar mehr als drei Viertel, der Rest sind Freihandkäufe unbebauter Grundstücke und von Stockwerkeigentum.

Bemerkenswert ist der vergleichsweise hohe Anteil des **Stockwerkeigentums** in Bern, dem 39% aller Freihandkäufe mit 19% des Gesamtumsatzes galten. Im Vergleich zu Lugano ist das immer noch wenig. 74% aller Freihandkäufe mit 36% des gesamten Umsatzes betrafen dort Stockwerkeigentum.

Wie gewichtig ist nun der Teilmarkt für **Anlageobjekte mit Wohnungen**, d. h. für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser? In Zürich umfasst er knapp ein Drittel aller Freihandkäufe mit etwa 40% des Gesamtumsatzes. Noch bedeutsamer ist er in Bern. 37% aller Freihandkäufe und 54% aller Umsätze werden darin getätigt. In den beiden Mittelstädten ist dieser Teilmarkt dagegen von untergeordneter Bedeutung. Umsatzmässig macht er in Lugano ein Sechstel und in Aarau gar nur ein Zehntel aus.

In Lugano rührt der tiefe Anteil vermutlich von der engen Gebietsabgrenzung her. Innerhalb der ausgewerteten Sektion Lugano wurden vor allem Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie Geschäftshäuser gehandelt. In Aarau ist das eine Folge der Siedlungsstruktur, in der Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen.

Ein weiteres Indiz für die Bedeutung dieses Teilmarktes ist die **Zahl der gehandelten Wohnungen**. Innert dieser elf Jahre waren das in Zürich insgesamt über 20'000 Wohnungen, davon 8'500 in Wohn- und Geschäftshäusern¹, in

¹ berechnete Werte, vgl. Kap. 10, Anm. 2

Bern über 10'000 Wohnungen, knapp ein Drittel davon in Wohn- und Geschäftshäusern. Geringer ist ihre Zahl in Lugano (1200) und in Aarau (380). Bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen in Anlageobjekten² wechselte in Zürich jede achte und in Bern jede sechste Wohnung den Eigentümer, in Aarau sogar jede zweite Wohnung. Für die Sektion Lugano fehlen entsprechende Vergleichswerte.

11.3 Entwicklung der Freihandkäufe und Umsätze bebauter und unbebauter Liegenschaften 1975 - 1985

Als Indikatoren für die allgemeinen Entwicklungstendenzen auf dem Liegenschaftsmarkt dienen hier die Zahl der **Freihandkäufe** und die **Umsätze bei bebauten und unbebauten Liegenschaften** (exkl. Stockwerkeigentum).

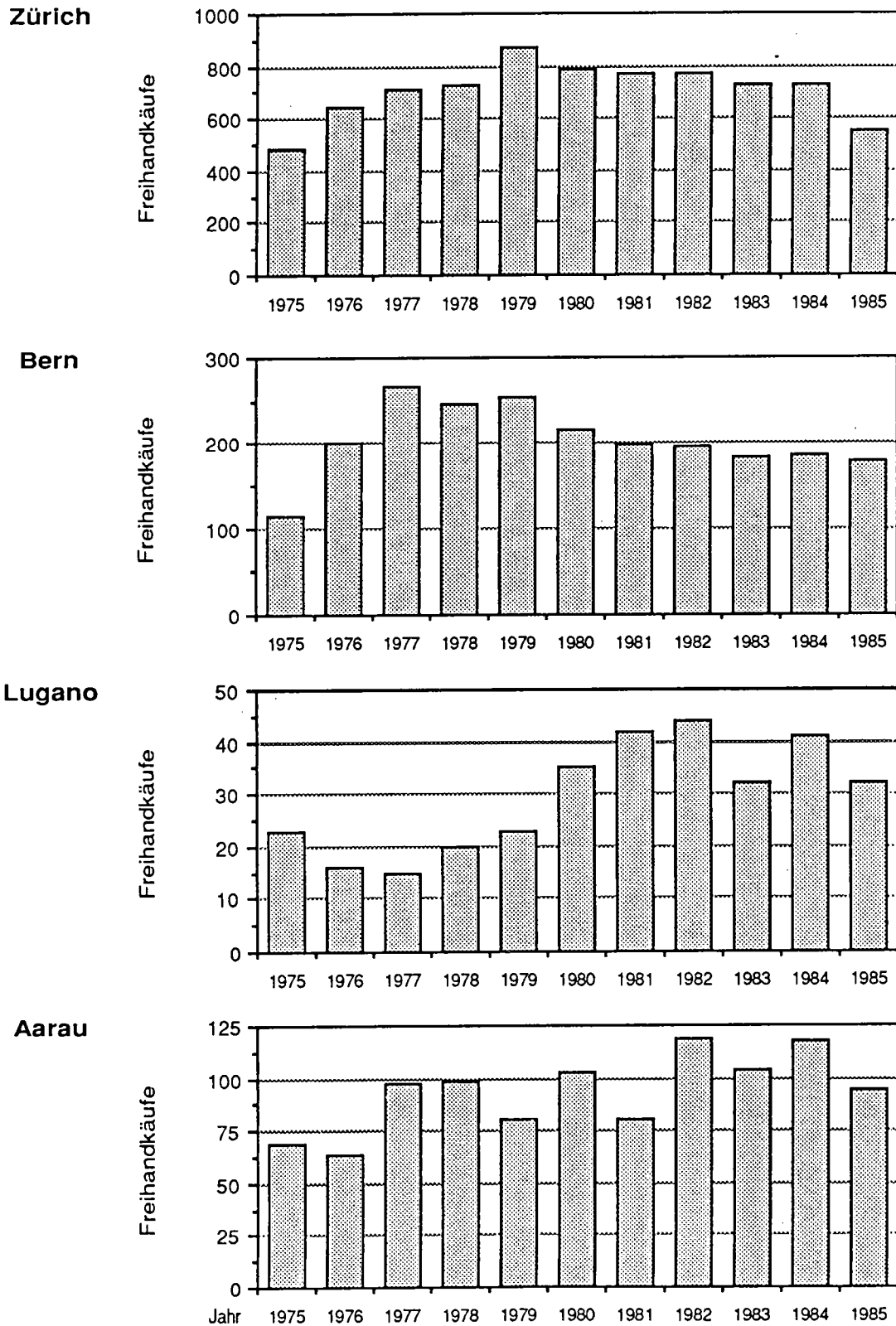
Die jährliche Zahl der **Freihandkäufe** (Abb. 11.1) war in den Rezessionsjahren auf einem Tiefstand. Sie stieg zwischenzeitlich wieder stark an, ging aber in den letzten Jahren wieder zurück, in Bern und Zürich früher, in Lugano und Aarau später.

Ein ähnliches Bild ergeben die Umsatzverläufe (vgl. Abb. 11.2), wobei jene zu konstanten Preisen (von 1975) aussagekräftiger sind. Danach ist das Umsatzvolumen in Zürich und Aarau seit 1980 nur sehr geringfügig gestiegen, in Bern schon seit 1979 und in Lugano seit 1981 deutlich gesunken.

Interessant sind die zeitlichen Verschiebungen der Verlaufskurven zwischen den vier Städten. Auf- und Abschwünge im Liegenschaftshandel treten in den beiden Großstädten, vor allem in Bern, frühzeitiger auf als in den beiden Mittelstädten.

² gemäss VZ 1980, vgl. Kap. 6

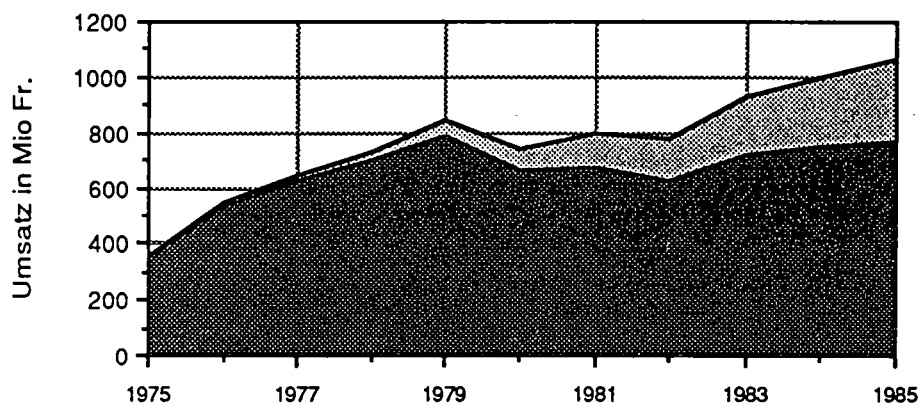
Abb. 11.1 Entwicklung der FREIHANDKÄUFE in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1975 - 1985 (bebaute und unbebaute Parzellen, exkl. Stockwerkeigentum)



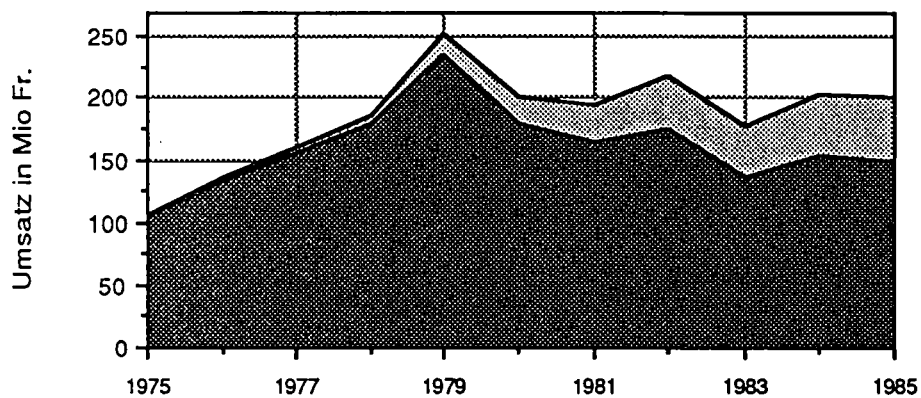
Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistiken Zürich, Bern, eigene Erhebungen

Abb. 11.2 Entwicklung der LIEGENSCHAFTSUMSÄTZE in den Städten Zürich, Bern, Lugano und Aarau 1975 - 1985 (bebaute und unbebaute Parzellen, exkl. Stockwerkeigentum)

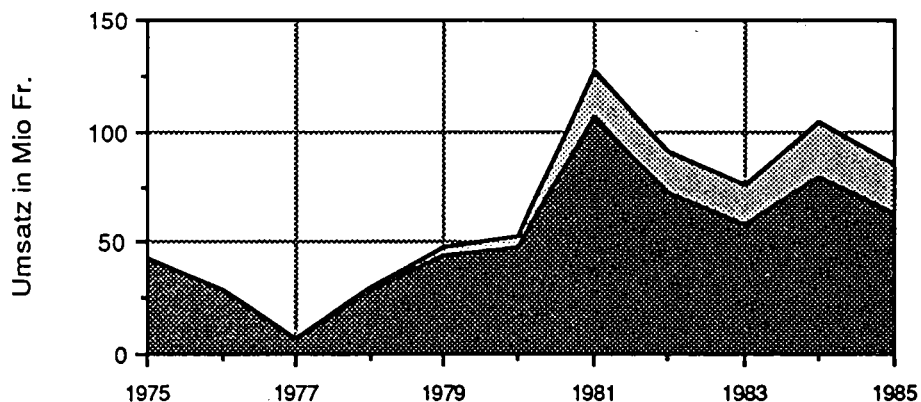
Zürich



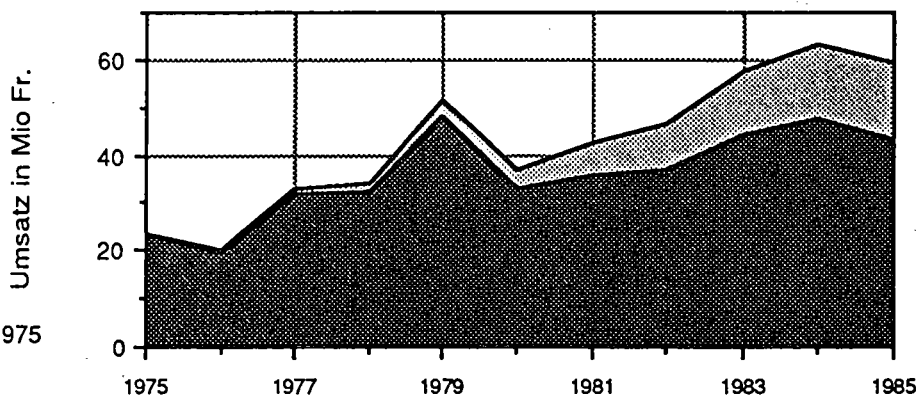
Bern



Lugano



Aarau



■ Preise von 1975
 ▨ lfd. Preise

Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistiken Zürich, Bern, eigene Erhebungen

11.4 Entwicklung der Freihandkäufe und Umsätze von Anlageobjekten 1975 - 1985

Wie hat sich nun der Teilmarkt für Anlageobjekte mit Wohnungen (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) entwickelt? Hat sein Volumen unter dem Anlagedruck der institutionellen Anleger stetig zugenommen? Oder ist die gegenteilige Wirkung eingetreten, weil sich die Anbieter wegen erwarteter Preissteigerungen und die Nachfrager wegen der hohen Preise zunehmend zurückhielten?

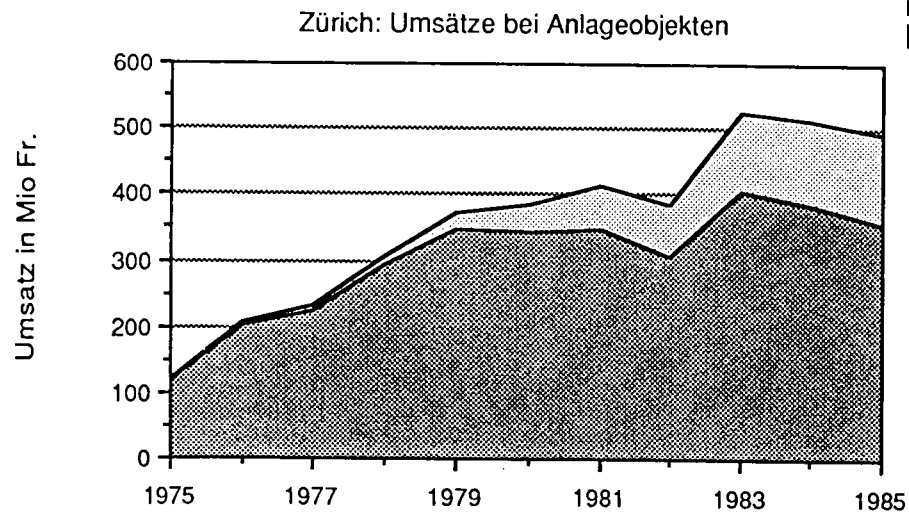
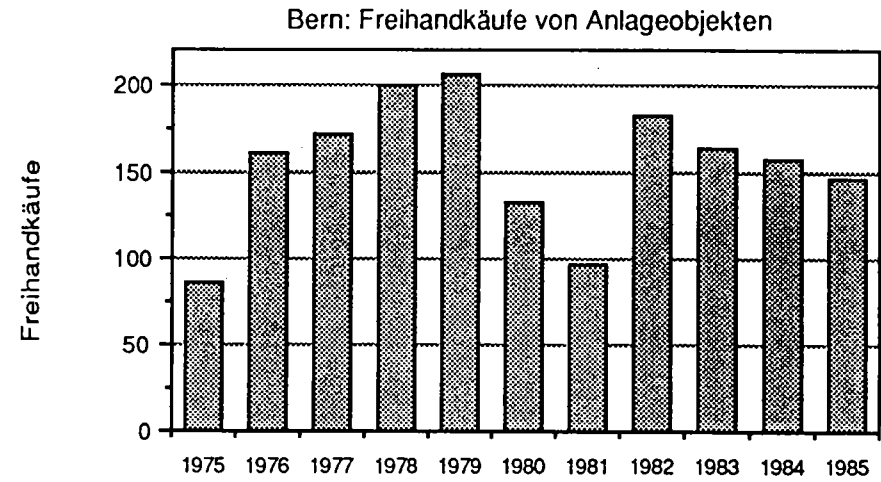
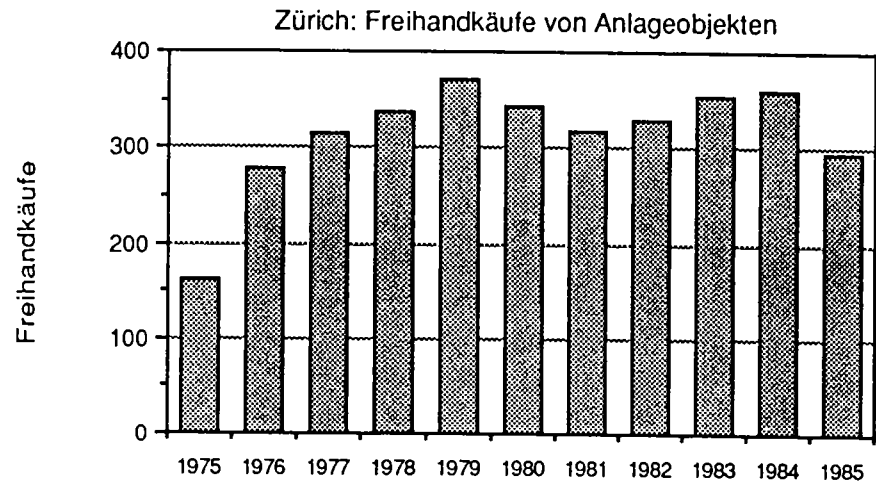
In der Abbildung 11.3 sind die Verläufe für die Freihandkäufe und die Umsätze von Anlageobjekten für die beiden Großstädte Zürich und Bern dargestellt. In Lugano und Aarau wurden zu wenig Anlageobjekte gehandelt, als dass derartige Zeitreihen aussagekräftig wären. Die Beurteilungsbasis schrumpft dadurch auf zwei Städte.

In **Zürich** verlief die Entwicklung – im Unterschied zu Bern – relativ kontinuierlich. Nach einem stetigen Anstieg stagnierte jedoch die Zahl der Freihandkäufe seit 1979. Die Umsätze (zu konstanten Preisen) stiegen bis 1983, was auf Preissteigerungen hinweist. Danach gingen die Umsätze sogar leicht zurück. Der Anlagedruck der Institutionellen hat somit in den letzten Jahren zu keiner besonderen Ausweitung des Marktvolumens geführt.

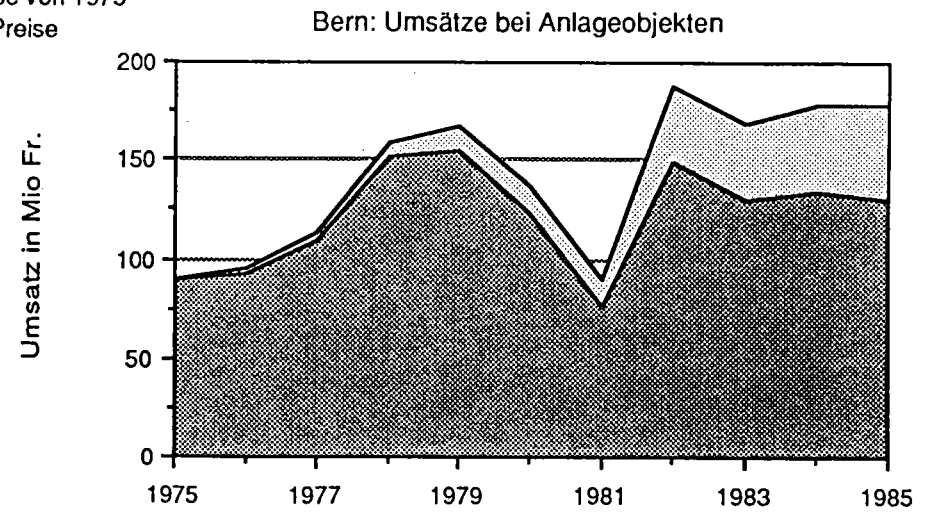
Im Vergleich zur allgemeinen Entwicklung der Freihandkäufe (vgl. Abb. 11.1) ging der Liegenschaftshandel mit Anlageobjekten in Zürich weniger stark zurück; auch hielt der Aufwärtstrend der Umsätze länger (bis 1983) an, während die Gesamtumsätze bebauter und unbebauter Liegenschaften seit 1979 stagnierten. Das grosse Anlageinteresse und die hohe Zahlungsbereitschaft dürften die Ursachen dafür sein, dass der Aufwärtstrend auf diesem Teilmarkt erst später gebrochen wurde.

In **Bern** war die Entwicklung auf diesem Liegenschaftsmarkt weniger stetig. Das wirtschaftliche Zwischentief anfangs der achtziger Jahre führte dort erneut zu einem starken Einbruch der Freihandkäufe und Umsätze von Anlageobjekten. Wenn man jedoch diesen Einbruch ausser Betracht lässt, so entsprachen die Verläufe bei Anlageobjekten viel stärker als in Zürich den Gesamtverläufen für

Abb. 11.3 Entwicklung der Freihandkäufe und Umsätze von Anlageobjekten in ZÜRICH und BERN 1975 - 1985



■ Preise von 1975
 □ Ild. Preise



Quelle: Handänderungsstatistiken Zürich und Bern

bebaute und unbebaute Grundstücke. Das lässt sich nun auf zweierlei Weise interpretieren: Entweder ist der Teilmarkt für Anlageobjekte in Bern so dominant, dass er auch die Entwicklung in den anderen Teilmärkten wesentlich bestimmt. Oder die institutionellen Anleger sind in Bern relativ unbedeutend, so dass deren kontinuierlicher Anlagedruck weniger Durchschlagskraft auf diesem innerstädtischen Teilmarkt hat. Hierauf wird in den folgenden Kapiteln weiter eingegangen.

Bemerkenswert ist in beiden Städten die relative Stagnation auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte. Weder die Umsätze noch die Zahl der Freihandkäufe sind in den letzten Jahren der Untersuchungsperiode weiter angewachsen, in Bern ist die Zahl der Freihandkäufe sogar deutlich zurückgegangen.

Mangels geeigneter Daten lässt sich nicht beurteilen, ob diese innerstädtischen Verläufe symptomatisch für die Entwicklungen auf den regionalen Liegenschaftsmärkten für Anlageobjekte sind, oder ob lediglich eine Verlagerung des Marktgeschehens ins Umland stattgefunden hat. Ebenso muss offen bleiben, wie weit diese Tendenzen auch auf andere Städte und auf die Gesamtentwicklung dieses Teilmarktes zutreffen. Dazu wären weitere Daten nötig. Deren Verfügbarkeit wird derzeit abgeklärt, um die Untersuchung in einer folgenden Phase allenfalls auf weitere Gebiete auszudehnen.

12. Wer kauft, wer verkauft Anlageobjekte?

12.1 Fragestellung

Die Grundfrage lautet: Welche Eigentümergruppen haben innerhalb des Untersuchungszeitraums jeweils mehr Anlageobjekte verkauft als gekauft? Bei welchen überwiegen die Käufe? Weil die Zahl der Freihandkäufe ein unvollständiges Bild ergibt und insbesondere die Grösse der gehandelten Objekte unberücksichtigt lässt, werden zusätzlich die Kauf- und Verkaufsumsätze der Akteurgruppen miteinander verglichen.

In Teil II wurde bereits deutlich, dass die Privaten insgesamt eher zu den "Verlierern", die Institutionellen eher zu den "Gewinnern" zählen. Ob das jedoch für die Privaten generell oder nur für einzelne Untergruppen gilt, das lässt sich hier anhand einer feineren Aufgliederung der Akteurgruppen prüfen. Im gleichen Sinne kann für einzelne Untergruppen der Promotoren und Institutionellen festgestellt werden, bei welchen die Käufe von Anlageobjekten die Verkäufe besonders stark überwiegen.

12.2 Überblick

Tabelle 12.1 gibt einen Überblick für die vier Städte, wieviele Anlageobjekte die Angehörigen einzelner Akteurgruppen im Zeitraum 1975 bis 1985 gekauft und verkauft haben und welche Umsätze sie dabei erzielten. Die aufsummierten Umsatzzahlen basieren auf laufenden Preisen.¹

Als erstes fällt auf, welche bedeutende, ja teilweise dominierende Rolle die **Privaten** auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte nicht nur als Verkäufer sondern auch als Käufer spielten. Beurteilt man ihre Marktposition anhand der **Käufe**, so machte ihr Anteil in Zürich mengenmässig drei Viertel, wertmässig

¹ Zur Überprüfung wurden die Umsatzzahlen für Lugano auch mit bereinigten Preisen ermittelt. Die Grössenrelationen zwischen den Akteurgruppen sowie zwischen Käufen und Verkäufen ändern sich dadurch nicht.

Tab. 12.1 Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten in Zürich, Bern, Lugano und Aarau nach Akteurgruppen 1975-1985

Zürich

Akteurgruppen	Freihandkäufe				Umsätze in Mio Franken (lfd. Preise)			
	Verk.	Käufe	Saldo	in %	Verk.	Käufe	Saldo	in %
Private	2838	2682	-156	-5%	2933.2	2501.3	-432	-15%
Promotoren	*)	*)			*)	*)		
Institutionelle	634	709	75	+12%	970.5	1310.8	+340	+35%
öff. Hand etc.	34	115	81	+238%	48.7	140.3	+92	+188%
TOTAL	3506	3506			3952.4	3952.4		

*) zusammen mit Institutionellen

Bern**)

Akteurgruppen	Freihandkäufe				Umsätze in Mio Franken (lfd. Preise)			
	Verk.	Käufe	Saldo	in %	Verk.	Käufe	Saldo	in %
Private	998	782	-216	-22%	781.4	606.5	-175	-22%
Promotoren	151	248	97	+64%	161.4	161.7	0	0%
Institutionelle	241	344	103	+43%	358.3	451.1	+93	+26%
öff. Hand etc.	13	34	21	+162%	5.8	87.6	+82	+1410%
TOTAL	1403	1408			1306.9	1306.9		

***) nur bis 1984

Lugano

Akteurgruppen	Freihandkäufe				Umsätze in Mio Franken (lfd. Preise)			
	Verk.	Käufe	Saldo	in %	Verk.	Käufe	Saldo	in %
Private	85	60	-25	-29%	105.9	71.9	-34	-32%
Promotoren	3	19	16	+533%	10.8	22.7	+12	+110%
Institutionelle	22	31	9	+41%	53.3	75.4	+22	+41%
öff. Hand etc.	1	1	0	0%	1.0	1.0	0	0%
TOTAL	111	111			171.0	171.0		

Aarau

Akteurgruppen	Freihandkäufe				Umsätze in Mio Franken (lfd. Preise)			
	Verk.	Käufe	Saldo	in %	Verk.	Käufe	Saldo	in %
Private	79	61	-18	-23%	50.4	35.2	-15	-30%
Promotoren	3	6	3	+100%	2.3	9.3	+7	+304%
Institutionelle	7	22	15	+214%	7.0	15.3	+8	+119%
öff. Hand etc.	2	2	0	0%	0.3	0.2	0	0%
TOTAL	91	91			60.0	60.0		

Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistiken Zürich, Bern, eigene Erhebungen

knapp zwei Drittel aus. Von allen vier Städten waren ihre Anteilswerte in Zürich am höchsten. Diese Tatsache widerspricht der landläufigen Meinung, dass die Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte gerade in den Großstädten von den Institutionellen dominiert würden.

Die Privaten waren in allen vier Städten Netto-Verkäufer. Das Ausmass, in dem ihre Käufe unter ihren Verkäufen lagen, war jedoch in Zürich am geringsten (–5%, vgl. Tab. 12.1). In Bern betrug die Differenz bereits –22%, noch grösser war sie in den beiden Mittelstädten.

Zwei wichtige Erkenntnisse lassen sich also bereits festhalten:

- Die Privaten brachten nicht nur die meisten Anlageobjekte auf den Markt, sie sind auch, gemessen an der Zahl der Freihandkäufe, die grösste Käufergruppe.
- Je grösser die Stadt, umso geringer war sowohl mengen- wie wertmässig die negative Bilanz der Privaten (Ausnahme Aarau).

Promotoren und Institutionelle weisen gewisse Gemeinsamkeiten auf. Für Zürich liegen keine separaten Angaben vor. Umso aufschlussreicher sind die Zahlen für Bern und die beiden Mittelstädte.

Gemessen an den Freihandkäufen waren beide Gruppen Netto-Käufer. Wertmässig waren jedoch in Bern die Verkäufe und Käufe der **Promotoren** ausgeglichen. Das deutet auf typisches Promotorenverhalten hin. Vergleichsweise preisgünstige Liegenschaften werden aufgekauft und durch bauliche Massnahmen aufgewertet. Mit dem Verkaufserlös erwarben sie andere Liegenschaften. Demgegenüber scheinen sich Promotoren in Lugano und Aarau viel mehr wie Investoren verhalten zu haben. Ihre Liegenschaftskäufe überstiegen die Verkäufe sowohl mengen- wie wertmässig beträchtlich.

Bei den **institutionellen Anlegern** überwogen generell die Käufe von Anlageobjekten bei weitem. Auffallend ist jedoch, in welchem grossem Umfang sie auch Liegenschaften verkauften. Dies widerspricht eindeutig der Vorstellung, dass sie Liegenschaften vor allem für eine langfristige Kapitalanlage erwerben und einzelne Verkäufe nur der Sortimentsbereinigung dienen. Dazu war die Zahl und der Wert der Verkäufe zu gross. In Bern brachten sie etwa ein Sechstel aller ver-

kauften Anlageobjekte auf den Markt; vom Wert her sogar ein Viertel. In Lugano tätigten sie ein Fünftel aller Verkäufe, die knapp ein Drittel der Verkaufsumsätze ausmachten. Nur in Aarau waren diese Anteile tiefer und die Salden grösser. Für Zürich liegen keine separaten Angaben für Promotoren und Investoren vor. Beide Gruppen zusammen verkauften knapp ein Fünftel der gehandelten Anlageobjekte und erzielten damit ein Viertel der Verkaufsumsätze.

Wieder lassen sich die Unterschiede zwischen Gross- und Mittelstädten feststellen. Die Käufe der Institutionellen überwogen ihre Verkäufe in den Mittelstädten mehr als in den beiden Großstädten. Es zeigt sich hier allenfalls eine Umorientierung der Anlagestrategie von institutionellen Anlegern auf die Mittelstädte, was den Erkenntnissen aus den Analysen der Wohnungszählungen entspräche.

In den beiden Großstädten fielen die Liegenschaftskäufe der **öffentlichen Hand** ins Gewicht (vgl. Tab. 12.1), dies umso mehr, weil sie und die Genossenschaften im Unterschied zu den institutionellen Anlegern kaum Anlageobjekte veräussert haben. Wert- und mengenmässig überstiegen ihre Käufe die Verkäufe bei weitem. In Bern, wo Bund, Kanton und Stadt (nebst Genossenschaften) als Käufer von Anlageobjekten auftreten, lag der Netto-Wert ihrer zusätzlichen Erwerbungen etwa in der gleichen Grössenordnung wie bei den Institutionellen. In Zürich machte er immerhin noch ein Viertel aus. Bezogen auf die Gesamtmenge der gehandelten Liegenschaften spielt die öffentliche Hand jedoch eine geringe Rolle.

Festzuhalten bleibt hier vor allem, in welchem grossem Umfang in diesen vier Städten Institutionelle auch als **Verkäufer** von Anlageobjekten auftraten. Ob das durchwegs oder vor allem für einzelne Untergruppen gilt, wird im folgenden Abschnitt behandelt.

12.3 Verkäufe und Käufe einzelner Untergruppen

Die Analyse beschränkt sich hier auf die Freihandkäufe. Im Mittelpunkt stehen wieder die Anlageobjekte (Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser).² Am Schluss des Kapitels wird ein kurzer Blick auf andere Marktseg-

² Ein Vorbehalt ist bei den Daten für Zürich anzubringen. Vermutlich wegen eines Codefehlers sind 325 Freihandkäufe von Stockwerkeigentum enthalten, die sich bei dieser feineren Aufgliederung nicht mehr

mente geworfen. Welche Untergruppen jeweils unterschieden werden konnten, ergab sich aus den verfügbaren Daten. Die verwendeten Kategorien sind daher nicht ganz einheitlich.

Bei den **Privaten** zeigt sich eine klare Zweiteilung (vgl. Tab. 12.2 – 12.5). Auf der einen Seite stehen die **Erbengemeinschaften** und – wo ausgeschieden – die **Rentner**, die praktisch ausschliesslich als Verkäufer von Anlageobjekten auftraten. Es hat somit den Anschein, als seien die Bestandesverluste der Privaten vor allem auf die Verkäufe der Erbengemeinschaften und Rentner zurückzuführen. Dem wird erst im übernächsten Kapitel weiter nachgegangen, weil die Salden alleine noch nichts darüber aussagen, ob Erbengemeinschaften und Rentner vor allem an Nicht-Private verkauft haben.

Diesen stehen die anderen Gruppen der Privaten gegenüber, die zwar auch verkauften, aber in den meisten Fällen noch mehr kauften, so dass ihre Salden fast durchwegs positiv waren, bei Mehrfamilien- wie bei Wohn- und Geschäftshäusern. Auch die **Personengemeinschaften** (Miteigentümer exkl. Erbengemeinschaften und Stockwerkeigentümer) wiesen bei den Mehrfamilienhäusern, in Zürich auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern positive Salden auf, die teilweise sogar über jenen der Einzelpersonen lagen.

Zu den **Promotoren** lässt sich nur wenig Generelles sagen, weil die Untergruppen in den verschiedenen Städten zu heterogen sind. Nimmt man Bern als Beispiel, so zeigt sich die wichtige Rolle der Selbständigen im Baugewerbe (Architekten, Baumeister, etc.), die, gemessen an der Zahl der getätigten Verkäufe und Käufe, ungleich aktiver waren als baugewerbliche Unternehmen. In Lugano wurden die Immobilienhändler separat erfasst. Sie verhielten sich jedoch viel eher wie Investoren, wenn man die grosse Zahl ihrer Liegenschaftskäufe den wenigen Verkäufen gegenüberstellt.

Unter den **Institutionellen** gilt das Interesse vor allem den Pensionskassen resp. – wo nicht separat erfasst – den Stiftungen und Vereinen sowie den Versicherungen und Immobilienfonds als den eher langfristig orientierten Investoren.

eliminieren liessen. Wie Zeitreihenanalysen ergeben haben, sind davon insbesondere die Käufe, aber auch die Verkäufe von Privaten betroffen. Der ausgewiesene Gesamtsaldo für die Privaten ist daher in einer Grössenordnung von 40 Freihandkäufen zu hoch, vermutlich jener der Aktiengesellschaften um den gleichen Betrag zu tief. Das Gesamtbild für die betrachteten 11 Jahre wird jedoch nur geringfügig verzerrt.

Tab. 12.2 Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurguppen nach Gebäudeart in ZÜRICH 1975 – 1985

	EINFAMILIENHÄUSER			MEHRFAMILIENHÄUSER WOHN- UND GESCHÄFTSH.			ANDERE GEBÄUDE			TOTAL					
	VERK.	KÄUFE	SALDO	VERK.	KÄUFE	SALDO	VERK.	KÄUFE	SALDO	VERK.	KÄUFE	SALDO	VERK.	KÄUFE	SALDO
PRIVATE	1291	1329	38	1800	1782	-18	1258	1160	-98	767	690	-77	5116	4961	-155
- Einzelpersonen	787	972	185	1215	1344	129	858	907	49	527	519	-8	3387	3742	355
- Erbgemeinschaften	396	3	-393	375	10	-365	264	1	-263	137	5	-132	1172	19	-1153
- mehr. Privatpersonen	107	354	247	199	428	229	132	252	120	102	166	64	540	1200	660
- andere Private	1	0	-1	11	0	-11	4	0	-4	1	0	-1	17	0	-17
PROMOT./INSTITUTION	120	81	-39	338	331	-7	332	372	40	423	428	5	1213	1212	-1
- Aktiengesellschaften	73	58	-15	269	208	-61	261	258	-3	331	315	-16	934	839	-95
- andere Gesellschaften	10	2	-8	17	20	3	31	20	-11	30	25	-5	88	67	-21
- Vereine & Stiftungen	37	21	-16	52	103	51	40	94	54	62	88	26	191	306	115
ÖFFENTLICHE HAND	17	18	1	34	59	25	14	72	58	27	99	72	92	248	156
- Stadt Zürich	6	10	4	8	19	11	3	29	26	10	43	33	27	101	74
- übrige öffentliche Hand	7	7	0	8	15	7	1	11	10	7	35	28	23	68	45
- übrige Gemeinnützige	4	1	-3	18	25	7	10	32	22	10	21	11	42	79	37
TOTAL	1428	1428	0	2172	2172	0	1604	1604	0	1217	1217	0	6421	6421	0

*) inkl. 325 nicht eliminierbare Freihandkäufe von Stockwerkeigentum, davon ca. 270 in Mehrfamilienhäusern und ca. 40 in Wohn- und Geschäftshäusern.

Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistik der Stadt Zürich

Tab. 12.3 Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurgruppen nach Gebäudeart in BERN 1975 - 1984 *)

	EINFAMILIENHÄUSER			MEHRFAMILIENH.			WOHN-/GESCHÄFTSH.			ANDERE GEBÄUDE			TOTAL		
	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Käufe	Verk.	SALDO
PRIVATE	4 5 6	4 5 1	- 5	6 7 2	5 3 7	- 1 3 5	3 2 6	2 4 5	- 8 1	5 6	4 6	- 1 0	1 5 1 0	0	- 2 3 1
- Kaufleute, Geschäftsleute	37	68	31	111	157	46	78	106	28	10	13	3	236	236	108
- Pensionierte, Rentner	66	2	-64	69	2	-67	25	2	-23	11	0	-11	171	171	-165
- Erbgemeinschaften	161	1	-160	164	0	-164	63	0	-63	13	0	-13	401	401	-400
- Personengemeinschaften	45	144	99	117	147	30	74	48	-26	8	14	6	244	244	109
- andere Private	147	236	89	211	231	20	86	89	3	14	19	5	458	458	117
PROMOTOREN	6 5	7 6	1 1	1 0 3	1 7 5	7 2	4 8	7 3	2 5	1 5	2 0	5	2 3 1	2 3 1	1 1 3
- Architekten, etc.	49	66	17	74	144	70	36	58	22	10	14	4	169	169	113
- baugew. Unternehmen	16	10	-6	29	31	2	12	15	3	5	6	1	62	62	0
INSTITUTIONELLE	3 6	2 4	- 1 2	1 4 2	2 0 0	5 8	9 9	1 4 4	4 5	4 5	4 4	- 1	3 2 2	3 2 2	9 0
- Immob.-/Verwertungsges.	12	9	-3	57	56	-1	34	39	5	11	15	4	114	114	5
- Versicherungen	0	1	1	0	14	14	1	18	17	0	1	1	1	1	33
- Pensionskassen etc.	7	3	-4	29	66	37	13	28	15	5	5	0	54	54	48
- Immobilienfonds	0	0	0	2	0	-2	1	0	-1	0	0	0	3	3	-3
- andere Kapitalges.	15	9	-6	50	42	-8	49	47	-2	29	19	-10	143	143	-26
ÖFF. HAND/GEMEINN.	5	1 3	8	1 3	3 9	2 6	5	2 9	2 4	7	1 7	1 0	3 0	9 8	6 8
TOTAL	5 6 0	5 6 2	2	9 2 6	9 2 9	3	4 7 7	4 7 9	2	1 2 3	1 2 3	0	2 0 8 6	2 0 8 6	7

*) Allfällige Unterschiede zwischen Total Käufen und Total Verkäufen sind auf fehlende Angaben zurückzuführen.

Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistik der Stadt Bern

Tab. 12.4 Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurguppen nach Gebäudeart in LUGANO 1975 - 1985 *)

	1 BIS 2 HAUSHALTE			3 UND MEHR HAUSHALTE			KEIN HAUSHALT			TOTAL		
	Verkäufe	Käufe	SALDO	Verkäufe	Käufe	SALDO	Verkäufe	Käufe	SALDO	Verkäufe	Käufe	SALDO
PRIVATE	64	54	-10	85	60	-25	94	45	-49	243	159	-84
- Erbgemeinschaften	22	0	-22	36	0	-36	32	1	-31	90	1	-89
- andere Private	42	54	12	49	60	11	62	44	-18	153	158	5
PROMOTOREN	3	6	3	3	19	16	7	18	11	13	43	30
- Immobilienhändler	1	5	4	1	9	8	4	11	7	6	25	19
- Bauherren/-unternehmungen	2	1	-1	2	10	8	3	7	4	7	18	11
INSTITUTIONELLE	5	12	7	22	31	9	37	71	34	64	114	50
- Immobiliengesellschaften	1	5	4	14	11	-3	18	27	9	33	43	10
- Versicherungen	1	3	2	0	3	3	0	6	6	1	12	11
- Pensionskassen	0	0	0	0	2	2	1	2	1	1	4	3
- Bankinstitute/Immobilienfonds	0	0	0	3	0	-3	6	8	2	9	8	-1
- Treuhand-/Beteiligungsges.	0	0	0	0	3	3	1	6	5	1	9	8
- andere Gesellschaften	2	3	1	5	9	4	7	18	11	14	30	16
- andere juristische Personen	1	1	0	0	3	3	4	4	0	5	8	3
OEFFENTLICHE HAND **	0	0	0	1	1	0	2	6	4	3	7	4
TOTAL	72	72	0	111	111	0	140	140	0	323	323	0

*) Die Gebäudeart ist nur nach der aktuellen (1986) Anzahl wohnhafter Haushalte differenzierbar. Für den Zeitpunkt des Freihandkaufes fehlen Angaben.

**) Verkäufe seitens öffentlicher Institutionen nicht vollständig erfasst

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab. 12.5 Verkäufe, Käufe und Salden der Akteurguppen nach Gebäudeart in AARAU 1975 - 1985 *)

	MEHRFAMILIENHÄUSER			WOHN- UND GESCHÄFTSH.			TOTAL		
	Verkäufe	Käufe	SALDO	Verkäufe	Käufe	SALDO	Verkäufe	Käufe	SALDO
PRIVATE	25	19	- 6	54	42	- 12	79	61	- 18
- Erbgemeinschaften	4	0	- 4	12	0	- 12	16	0	- 16
- Personengemeinschaften	2	9	7	6	6	0	8	15	7
- andere Private	19	10	- 9	36	36	0	55	46	- 9
PROMOTOREN **)	1	2	1	2	4	2	3	6	3
INSTITUTIONELLE	3	9	6	4	13	9	7	22	15
- Immobilien-/Verwertungsges.	1	1	0	2	5	3	3	6	3
- Versicherungen	0	2	2	0	0	0	0	2	2
- Pensionskassen etc.	1	2	1	0	0	0	1	2	1
- Immobilienfonds	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- andere Kapitalgesellschaften	1	4	3	2	8	6	3	12	9
ÖFFENTLICHE HAND ***)	1	0	- 1	1	2	1	2	2	0
TOTAL	30	30	0	61	61	0	91	91	0

*) Nur Mehrfamilienhäuser mit 3+ Whgn. und Wohn- und Geschäftshäuser; übrige nicht differenziert erfasst.

**) Architekten, Ingenieuren, baugewerbliche Unternehmungen

***) Gemeinde, andere öffentliche Institutionen, Sonstige

Quelle: Eigene Erhebungen

Pensionskassen (resp. Stiftungen und Vereine) haben in allen vier Städten ihre Bestände an Mehrfamilienhäusern erhöht, in den beiden Großstädten auch an Wohn- und Geschäftshäusern (nebst "anderen Gebäuden", also reinen Büro- und Gewerbebauten). In Lugano und Aarau haben sie ausschliesslich gekauft. In Zürich und Bern erwarben sie etwa doppelt so viele Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser als sie abgaben. Nicht ihre Zukäufe, sondern ihre Verkäufe verdienten eine nähere Betrachtung, doch muss man sich mit Vermutungen begnügen. Sie könnten der Sortimentsbereinigung älterer Bestände gedient haben, aber auch die Folge kurzfristiger (spekulativer) Kapitalanlagen gewesen sein, um mit dem Veräusserungsgewinn den Kapitalstock zu erhöhen. Die grosse Zahl ihrer Verkäufe ist angesichts des "Anlagedruckes" dennoch erstaunlich.

Versicherungen (für Zürich nicht separat ausgewiesen) waren fast ausschliesslich als Käufer von Anlageobjekten aufgetreten. In Bern stand 33 Neuerwerbungen nur ein Verkauf gegenüber. Ähnliches galt für Lugano und Aarau. Die Art ihres Gebäudebestandes wie auch ihre langjährige selektive Anlage- und professionelle Renovationsstrategie mögen dafür die Ursache sein.

Anders ist die Situation bei den **Immobilienfonds**. Offensichtlich konzentrierten sie ihre Tätigkeit auf die grösseren Städte. In Aarau wurde innerhalb des elfjährigen Zeitraumes kein einziger Kauf oder Verkauf registriert, weder bei Mehrfamilien- noch bei Wohn- und Geschäftshäusern. Etwas aktiver waren sie in Lugano (inkl. Banken) und Bern. Doch überwogen dort jeweils ihre Verkäufe. In Lugano liessen sich allenfalls die Treuhand- und Beteiligungsgesellschaften dazuzählen, die jedoch ähnlich wie die Versicherungen nur gekauft haben. Für Zürich fehlen entsprechende Angaben.

Eine der aktivsten Gruppen waren die **Immobilien-gesellschaften**. Auf ihr Konto ging in Bern etwa ein Drittel aller Verkäufe und ein Viertel aller Verkäufe von Anlageobjekten. Per Saldo haben sie ihre Bestände in Bern und Aarau leicht erhöht, in Lugano etwas vermindert. Wieder lassen die Zürcher Kategorien keine entsprechenden Aussagen zu.

Die "**anderen Kapitalgesellschaften**" resp. die "**anderen Gesellschaften**" verhielten sich sehr ähnlich wie die Immobilien-gesellschaften. Sie haben zahlreiche Verkäufe und Käufe getätigt. In den beiden Großstädten überwogen die Verkäufe geringfügig, in den beiden Mittelstädten dagegen die Käufe.

Die unterschiedenen institutionellen Anleger lassen sich in **drei Hauptgruppen** zusammenfassen:

- Die "**reinen Investoren**", die fast ausschliesslich Anlageobjekte erwerben und praktisch nichts verkaufen. Dazu zählen insbesondere die Versicherungen und in Lugano die Beteiligungsgesellschaften.
- Eine **Mittelgruppe**, bei der die Käufe von Anlageobjekten die Verkäufe stark überwiegen. Hier sind vor allem die Pensionskassen einzuordnen.
- Eine "**Verwertungsgruppe**", bei der sich Verkäufe und Käufe von Liegenschaften weitgehend die Waage halten. Dies gilt naturgemäss für die Immobilienverwertungsgesellschaften, auch für die Immobilienfonds sowie für die heterogene Gruppe der "anderen (Kapital-)Gesellschaften".

12.4 Andere Marktsegmente

Bis hierher wurden ausschliesslich die Anlageobjekte mit Wohnungen betrachtet. Zum Abschluss soll nun anhand der Daten für Zürich und Bern ein kurzer Blick auf zwei weitere Marktsegmente geworfen werden.

Der Markt für **Einfamilienhäuser** ist eine Domäne der Privaten. Zwar greifen – vor allem in Bern – auch Promotoren und ganz vereinzelt auch Investoren in diesen Teilmarkt ein, aufs Ganze gesehen spielen sie jedoch eine unbedeutende Rolle.

Der Teilmarkt für "**andere Gebäude**", wozu insbesondere Büro- und gewerbliche Bauten zählen, wird klar von den Privaten und den Gesellschaften bestimmt. In Zürich und Lugano waren jedoch auch die Stiftungen und Vereine resp. die Pensionskassen auf diesem Teilmarkt aktiv und erhöhten ihre Bestände, wenn auch geringfügig. Hier könnte sich eine Neuausrichtung der Anlagestrategie von Pensionskassen anzeigen, auch wenn im betrachteten Zeitraum die reinen Wohngebäude, gemessen an der Zahl der Käufe, immer noch die wichtigsten Anlageobjekte waren.

13. Was wird verkauft, was gekauft?

13.1 Fragestellung

Die Analyse der Verkäufe und Käufe der einzelnen Akteurgruppen hat Grundtendenzen aufgezeigt. Sie hat aber auch die Frage aufgeworfen, welche Arten von Gebäuden von den Akteurgruppen jeweils erworben oder veräussert werden.

Die Analysen zu diesem Punkt müssen sich beispielhaft auf den Liegenschaftsmarkt Zürichs beschränken. Dafür kann etwas mehr in die Tiefe gegangen werden.¹

Die gehandelten Anlageobjekte (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) werden nach **Baualter** und **Gebäudegrösse** unterschieden. Auf welche Arten von Gebäuden sich einzelne Akteurgruppen mit ihren Verkäufen oder Käufen konzentrieren, wird dabei zum einen an der Zahl der Freihandkäufe, zum anderen an den Umsatzsummen (zu laufenden Preisen) gemessen. Dazu werden jeweils Tabellen mit den absoluten und den prozentualen Werten präsentiert. Sie geben die Anteile der Verkäufe und Käufe einzelner Akteurgruppen pro Baualters- und Gebäudegrössenklasse an, sowie die Zugangs- und Abgangsraten innerhalb dieser Klassen ($\Delta\%$).

Der Zürcher Datensatz entstammt der Areal- und Gebäudestatistik. Für einzelne Jahre lassen sich daraus die gehandelten Liegenschaften nicht vollständig eruieren. Eine Repräsentativitätskontrolle ergab jedoch, dass sich die strukturellen Verzerrungen in engen Grenzen halten. Daher sind die Resultate aussagekräftig.

Abweichungen zwischen den Totalwerten der gehandelten Anlageobjekte ergaben sich daraus, dass bei der Unterteilung nach Baualter alle Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei und mehr Wohnungen einbezogen, bei der Einteilung nach Gebäudegrössen dagegen nur Gebäude mit drei und mehr

¹ Die stadtbernischen Daten wurden seinerzeit nicht entsprechend ausgewertet. In Aarau und Lugano fehlen teilweise die erforderlichen Angaben, zudem ist die Zahl der Fälle zu gering.

Wohnungen erfasst wurden. Aktiengesellschaften und andere Gesellschaften sind zu einer Untergruppe zusammengefasst, weil diese Kategorien wenig aussagekräftig sind.

13.2 Das Baualter verkaufter und gekaufter Anlageobjekte

Auf dem Stadtzürcher Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte wurden ganz überwiegend Altbauten gehandelt. 85% stammten aus der Bauperiode vor 1947, 10% aus der Nachkriegszeit (1947-1960), nur 5% sind nach 1960 errichtet (Tab. 13.1). Der Gesamtbestand 1980 der Anlageobjekte hatte eine deutlich andere Struktur. Nur 62% waren Altbauten, 23% waren Nachkriegsbauten und 14% neuere Bauten. Altbauten wurden also über- und neuere Bauten unterproportional gehandelt.

Tab. 13.1 Baualtersstruktur der Anlageobjekte insgesamt 1980 und der gehandelten Anlageobjekte in ZÜRICH 1975-1985

BAUPERIODE	Gesamtbestand 1980*)	GEHANDELTE ANLAGEOBJEKTE (MFH,W/GH)				TOTAL
		Private Verkäufe	Private Käufe	Promot./Institut. Verkäufe	Promot./Institut. Käufe	
vor 1947	62%	86%	87%	81%	77%	85%
1947 - 1960	23%	10%	9%	10%	13%	10%
nach 1960	14%	5%	4%	8%	9%	5%
TOTAL (abs.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		[1506]	[1373]	[331]	[430]	[1902]

Quellen: Gebäudezählung 1980, Areal- und Gebäudestatistik Zürich (unvollst. Datensatz)

*) Gebäude mit 2+ Wohnungen gemäss Definition der Gebäudezählung 1980

Die Altersstruktur der von **Privaten** verkauften und gekauften Objekte war fast identisch. Für sie standen Altbauten mit einem Anteil von 86% resp. 87% ganz klar im Vordergrund. Wie die Zahlen in Tab. 13.2 zeigen, haben die Privaten in jeder Baualtersklasse mehr Liegenschaften verkauft als gekauft. In absoluten Zahlen waren ihre Einbussen bei den Altbauten mit Abstand am grössten. Bei den neueren Bauten waren die Relationen zwischen Verkäufen und Käufen ungünstiger. Jeweils zwölf Verkäufen standen bei den Altbauten mehr als elf

Tab. 13.2 ZÜRICH: BAUALTERSSTRUKTUR der Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten 1975 - 1985 **)

a) Freilhandkäufe

	vor 1947			1947-1960			nach 1960			TOTAL		
	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO
PRIVATE	1 291	1 201	- 90	1 45	1 21	- 2 4	7 0	5 1	- 1 9	1 506	1 373	- 1 33
- Einzelpersonen	676	781	105	109	87	-22	51	33	-18	826	901	75
- Erbgemeinschaften	413	20	-393	18	5	-13	7	1	-6	438	26	-412
- mehrere Private	202	400	198	18	29	11	12	17	5	232	446	214
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	2 69	3 32	6 3	3 4	5 8	2 4	2 8	4 0	1 2	3 31	4 30	9 9
- (Kapital-)Gesellsch.	224	251	27	31	32	1	24	22	-2	279	305	26
- Stiftungen & Vereine	45	81	36	3	26	23	4	18	14	52	125	73
ÖFF. HAND	2 3	8 4	6 1	1	5	4	2	1 0	8	2 6	9 9	7 3
Keine Angaben	34	0	-34	4	0	-4	1	0	-1	39	0	-39
TOTAL	1 617	1 617	0	1 84	1 84	0	1 01	1 01	0	1 902	1 902	0

b) Umsätze in Mio. Fr. (zu laufenden Preisen)

	vor 1947			1947-1960			nach 1960			TOTAL		
	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO
PRIVATE	1 293.2	1 148.6	-144.6	1 85.4	1 33.2	-52.2	2 24.7	1 32.5	-92.2	1 703.3	1 414.3	-289.0
- Einzelpersonen	690.9	718.2	27.3	137.0	92.1	-44.9	153.6	67.4	-86.2	981.5	877.7	-103.8
- Erbgemeinschaften	390.9	13.3	-377.6	27.6	5.5	-22.1	10.7	2.1	-8.6	429.2	20.9	-408.3
- mehrere Private	211.4	417.1	205.7	20.8	35.6	14.8	60.4	63.0	2.6	292.6	515.7	223.1
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	3 54.9	4 72.6	1 17.7	4 9.7	1 01.7	5 2.0	1 86.9	2 52.1	6 5.2	5 91.5	8 26.4	2 34.9
- (Kapital-) Gesellsch.	307.0	335.5	28.5	47.2	63.0	15.8	173.9	114.5	-59.4	528.1	513.0	-15.1
- Stiftungen & Vereine	47.9	137.1	89.2	2.5	38.7	36.2	13.0	137.6	124.6	63.4	313.4	250.0
ÖFF. HAND	1 6.7	7 4.4	5 7.7	1.0	6.1	5.1	0.9	3 0.2	2 9.3	1 8.6	1 10.7	9 2.1
Keine Angaben	30.8	0.0	-30.8	4.9	0.0	-4.9	2.3	0.0	-2.3	38.0	0.0	-38.0
TOTAL	1 695.6	1 695.6	0.0	2 41.0	2 41.0	0.0	4 14.8	4 14.8	0.0	2 351.4	2 351.4	0.0

Quelle: Areal- und Gebäudestatistik der Stadt Zürich

**) unvollständiger Datensatz

Tab. 13.3 Verteilung Verkäufe und Käufe der Akteurgruppen (Anzahl, Umsätze) auf Bauperioden in ZÜRICH 1975 - 1985 *)

a) Freihandkäufe

	vor 1947		1947-1960		nach 1960		TOTAL	
	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe
PRIVATE	86%	87%	10%	9%	5%	4%	100%	100%
- Einzelpersonen	82%	87%	13%	10%	6%	4%	100%	100%
- Erbgemeinschaften	94%	77%	4%	19%	2%	4%	100%	100%
- mehrere Private	87%	90%	8%	7%	5%	4%	100%	100%
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	81%	77%	10%	13%	8%	9%	100%	100%
- (Kapital-)Gesellsch.	80%	82%	11%	10%	9%	7%	100%	100%
- Stiftungen & Vereine	87%	65%	6%	21%	8%	14%	100%	100%
ÖFF. HAND	88%	85%	4%	5%	8%	10%	100%	100%
Keine Angaben	87%		10%		3%		100%	
TOTAL	85%	85%	10%	10%	5%	5%	100%	100%

b) Umsätze in Mio. Fr. (zu laufenden Preisen)

	vor 1947		1947-1960		nach 1960		TOTAL	
	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe
PRIVATE	76%	81%	11%	9%	13%	9%	100%	100%
- Einzelpersonen	70%	82%	14%	10%	16%	8%	100%	100%
- Erbgemeinschaften	91%	64%	6%	26%	2%	10%	100%	100%
- mehrere Private	72%	81%	7%	7%	21%	12%	100%	100%
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	60%	57%	8%	12%	32%	31%	100%	100%
- (Kapital-)Gesellsch.	58%	65%	9%	12%	33%	22%	100%	100%
- Stiftungen & Vereine	76%	44%	4%	12%	21%	44%	100%	100%
ÖFF. HAND	90%	67%	5%	6%	5%	27%	100%	100%
Keine Angaben	81%	0%	13%	0%	6%	0%	100%	0%
TOTAL	72%	72%	10%	10%	18%	18%	100%	100%

Quelle: Areal- und Gebäudestatistik der Stadt Zürich

*) unvollständiger Datensatz

Käufe, bei den Nachkriegsbauten noch zehn und bei den nach 1960 errichteten Bauten noch neun Liegenschaftskäufe gegenüber (vgl. Tab. 13.3). Die relativen Einbussen der Privaten waren somit bei den neueren Bauten am grössten.

Promotoren und Institutionelle verkauften eher ältere und kauften eher neuere Anlageobjekte; die Unterschiede sind jedoch geringfügig. Auch bei ihnen machten Altbauten mehr als drei Viertel der verkauften und gekauften Liegenschaften aus. Der jeweilige Anteil der neueren, nach 1960 errichteten Bauten war jedoch doppelt so hoch wie bei den Privaten (8–9% vs. 4–5%). Bei ihnen überwogen durchwegs die Käufe, besonders stark bei den Nachkriegsbauten (+77%), etwas weniger bei den neueren Gebäuden (+43%) und bei den Altbauten (+23%). Altbauten machten dennoch das Gros ihrer Netto-Neuerwerbungen aus.

Besseren Aufschluss über die Anlagepräferenzen der Akteurgruppen geben die **Umsätze**. Die Gewichte verschieben sich dabei von Altbauten zu neueren Objekten. Der Umsatzanteil der Altbauten sinkt auf 72% (Freihandkäufe: 85%), jener der Nachkriegsbauten bleibt bei 10%, für die neueren Bauten steigt er auf 18% (Freihandkäufe: 5%).

Für Promotoren und Institutionelle stehen jedoch Verkäufe und Käufe neuerer Bauten (nach 1960 errichtet) stärker im Vordergrund. Sie betrafen zwar nur etwa ein Drittel ihrer Verkäufe und Käufe, machten aber ca. 60% ihrer Umsätze aus. Bei den Privaten war der Umsatzanteil neuerer Bauten sowohl bei den Verkäufen (13%) wie bei den Käufen (9%) viel geringer, bei Altbauten umso höher (76% resp. 81%, vgl. Tab. 13.3).

An den **Umsatzsalden** (vgl. Tab. 13.2) wird deutlich, dass die Privaten bei Gebäuden jeder Altersklasse desinvestierten, die Promotoren und Institutionellen dagegen durchs Band Netto-Investoren waren. Die Hälfte des Netto-Erlöses der Privaten stammt von Altbauten, wenn auch ein Drittel von neueren Bauten. Umgekehrt ging die Hälfte der Netto-Investitionen von Promotoren und Institutionellen in Altbauten, knapp ein Drittel in neuere Bauten.

Wie verhielten sich nun einzelne **Untergruppen** der Privaten sowie der Promotoren und Institutionellen?

Unter den Privaten sind **Einzelpersonen** die grösste Verkäufer- und Käufergruppe. Per Saldo investierten sie in Altbauten und desinvestierten bei neueren Gebäuden. Die Zahl ihrer Anlageobjekte erhöhte sich damit (+9%), aber deren Wert, gemessen an den Umsatzen, sank (-11%).

Fast alle der von **Erbengemeinschaften** veräusserten Anlageobjekte sind Altbauten (94%). Das ist zugleich ein Viertel sämtlicher von Privaten verkauften Altbauten. Ihnen standen praktisch keine Liegenschaftskäufe der Erbengemeinschaften gegenüber.

Personengemeinschaften (mehrere Privatpersonen) beschränkten ihre Aktivitäten fast ausschliesslich auf den Liegenschaftsmarkt für Altbauten. Doch bei ihnen überwogen die Käufe gegenüber den Verkäufen mengen- wie wertmässig ums Doppelte.²

Die Aktivitäten aller drei Untergruppen der Privaten konzentrierten sich somit auf den Altliegenschaftsmarkt. Die grosse Zahl der Zukäufe von Personengemeinschaften und von Einzelpersonen vermochte jedoch per Saldo die Verkäufe von Erbengemeinschaften nicht auszugleichen.

Unter den **Promotoren** und **Institutionellen** erhöhten **Kapital- und andere Gesellschaften** sowohl mengen- wie wertmässig ihre Bestände an Alt- und Nachkriegsbauten. Bei neueren Gebäuden hielt sich zwar die Zahl ihrer Verkäufe und Käufe nahezu die Waage, die Verkaufserlöse lagen aber um ein Drittel über den Kaufsummen. Damit wurden zugleich ihre Mehrinvestitionen in Alt- und Nachkriegsbauten (innerhalb der Stadt Zürich) mehr als gedeckt.

Ganz anders war die Situation bei den **Stiftungen und Vereinen** (inkl. Pensionskassen). Der Zuerwerb von Anlageobjekten stand eindeutig im Vordergrund. Einzelne Altbau-Objekte wurden veräussert, ansonsten fielen ihre Liegenschaftsverkäufe kaum ins Gewicht. Ihre Kaufsummen betragen übers Ganze gesehen das Fünffache der Verkaufssummen.

Betrachtet man nur ihre Käufe, so investierten sie gleich viel in Altbauten wie in neuere Bauten (nach 1960 errichtet, jeweils etwa 45% ihrer Kaufsummen). Altbauten allein machten sogar zwei Drittel sämtlicher erworbenen Liegenschaften und – trotz der Verkäufe – die Hälfte der Nettozugänge aus.

² Der Unterschied zu den Resultaten der Wohnungszählung lässt sich damit erklären, dass hier weder Stockwerkeigentum noch Ersatz- und Neubauten berücksichtigt wurden.

13.3 Die Gebäudegrösse verkaufter und gekaufter Anlageobjekte

Aus der Wohnungs- und Gebäudezählung ergab sich, dass institutionelle Anleger den Erwerb grösserer Gebäude vorzuziehen scheinen, während private Anleger sich stärker auf den Markt für kleinere Anlageobjekte konzentrieren. Das bestätigt sich hier grosso modo, wenn auch mit gewissen Modifikationen.

In Tabelle 13.4 ist wiederum die Struktur des gesamten Gebäudebestandes in Zürich den Verkäufen und Käufen der beiden Hauptgruppen gegenübergestellt. Daran wird deutlich, dass im Vergleich zum Bestand relativ mehr kleine (mit 3–5 Wohnungen) und relativ weniger grosse Gebäude (mit 11 und mehr Wohnungen) gehandelt worden sind. Verkäufe und Käufe der Promotoren und Institutionellen verteilten sich gleichmässig auf Gebäude aller Grössen. Für Private standen dagegen kleinere und mittelgrosse Anlageobjekte im Vordergrund, die zusammen jeweils 88% ihrer Käufe und Verkäufe ausmachten.

Gemessen an den Umsätzen sind die Unterschiede zwischen Privaten einerseits und Promotoren und Institutionellen andererseits noch viel ausgeprägter, da grössere Gebäude viel stärker ins Gewicht fallen (Tab. 13.5 und 13.6).

Bei den Privaten machten kleine Anlageobjekte (mit 3–5 Wohnungen) etwa ein Drittel ihrer Käufe und Verkäufe aus, mittlere etwa 40%, die grossen (mit 11 und mehr Wohnungen) ein Viertel bis ein Fünftel.

Tab. 13.4 Grössenstruktur der Anlageobjekte insgesamt und der gehandelten Anlageobjekte in ZÜRICH 1975–1985

GEBÄUDEGRÖSSE (Anzahl Wohnungen)	Gesamt- bestand 1980*)	GEHANDELTE ANLAGEOBJEKTE (MFH,W/GH)				TOTAL
		Private		Promot./Institutionel		
		Verkäufe	Käufe	Verkäufe	Käufe	
3-5 Whgn.	32%	46%	47%	35%	33%	44%
6-10 Whgn. **)	45%	42%	41%	44%	47%	42%
11+ Whgn. **)	22%	12%	12%	21%	21%	14%
TOTAL (abs.)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		[1210]	[1091]	[266]	[335]	[1492]

Quellen: Gebäudezählung 1980, Areal- und Gebäudestatistik Zürich (unvollst. Datensatz)

*) gemäss Definition der Gebäudezählung 1980

***) GZ 1980: 6-9, 10+ Whgn.

Tab. 13.5 Verkäufe und Käufe der Akteurguppen (Anzahl, Umsatz) nach Gebäudegrössenklassen in ZÜRICH 1975 - 1985 *)

Freihandkäufe

	3-5 Whgn.			6-10 Whgn.			11+ Whgn.			TOTAL		
	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO
PRIVATE	553	516	-37	511	447	-64	146	128	-18	1210	1091	-119
- Einzelpersonen	283	364	81	302	284	-18	99	83	-16	684	731	47
- Erbgemeinschaften	187	1	-186	122	1	-121	24	0	-24	333	2	-331
- mehrere Private	83	151	68	87	162	75	23	45	22	193	358	165
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	92	109	17	118	156	38	56	70	14	266	335	69
- (Kapital-) Gesellsch.	76	90	14	96	95	-1	50	43	-7	222	228	6
- Stiftungen & Vereine	16	19	3	22	61	39	6	27	21	44	107	63
ÖFF. HAND	7	28	21	2	30	28	4	8	4	13	66	53
	1	0	-1	2	0	-2	0	0	0	3	0	-3
TOTAL	653	653	0	633	633	0	206	206	0	1492	1492	0

b) Umsätze in Mio. Franken (zu laufenden Preisen)

	3-5 Whgn.			6-10 Whgn.			11+ Whgn.			TOTAL		
	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO	Verk.	Käufe	SALDO
PRIVATE	468.1	431.5	-36.6	586.7	513.6	-73.1	378.0	252.9	-125.1	1432.8	1198.0	-234.8
- Einzelpersonen	238.6	304.9	66.3	353.0	314.6	-38.4	250.6	135.5	-115.1	842.2	755.0	-87.2
- Erbgemeinschaften	156.5	0.6	-155.9	128.5	0.7	-127.8	49.2	0.0	-49.2	334.2	1.3	-332.9
- mehrere Private	73.0	126.0	53.0	105.2	198.3	93.1	78.2	117.4	39.2	256.4	441.7	185.3
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	98.6	123.7	25.1	163.0	206.4	43.4	264.3	375.5	111.2	525.9	705.7	179.8
- (Kapital-) Gesellsch.	80.2	101.4	21.2	134.5	124.6	-9.9	251.1	179.5	-71.6	465.8	405.5	-60.3
- Stiftungen & Vereine	18.4	22.3	3.9	28.5	81.8	53.3	13.2	196.0	182.8	60.1	300.2	240.1
ÖFF. HAND	4.0	16.6	12.6	1.5	39.8	38.3	3.0	16.9	13.9	8.5	73.3	64.8
	1.1	0.0	-1.1	8.6	0.0	-8.6	0.0	0.0	0.0	9.8	0.0	-9.8
TOTAL	571.8	571.8	0.0	759.8	759.8	0.0	645.3	645.3	0.0	1977.0	1977.0	0.0

Quelle: Areal- und Gebäudestatistik der Stadt Zürich *) unvollständiger Datensatz; Gebäudegrösse Stand 1985

Tab. 13.6 Verteilung der Verkäufe und Käufe der Akteurguppen (Anzahl, Umsatz) auf Gebäudegrössenkl. in ZÜRICH 1975 - 1985 *)

Freilhandkäufe

	3-5 Whgn.		6-10 Whgn.		11+ Whgn.		TOTAL	
	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe
PRIVATE	46%	47%	42%	41%	12%	12%	100%	100%
- Einzelpersonen	41%	50%	44%	39%	14%	11%	100%	100%
- Erbengemeinschaften	56%	50%	37%	50%	7%	0%	100%	100%
- mehrere Private	43%	42%	45%	45%	12%	13%	100%	100%
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	35%	33%	44%	47%	21%	21%	100%	100%
- (Kapital-) Gesellsch.	34%	39%	43%	42%	23%	19%	100%	100%
- Stiftungen & Vereine	36%	18%	50%	57%	14%	25%	100%	100%
ÖFF. HAND	54%	42%	15%	45%	31%	12%	100%	100%
Keine Angaben	33%		67%		0%		100%	
TOTAL	44%	44%	42%	42%	14%	14%	100%	100%

b) Umsätze in Mio. Franken (zu laufenden Preisen)

	3-5 Whgn.		6-10 Whgn.		11+ Whgn.		TOTAL	
	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe	Verk.	Käufe
PRIVATE	33%	36%	41%	43%	26%	21%	100%	100%
- Einzelpersonen	28%	40%	42%	42%	30%	18%	100%	100%
- Erbengemeinschaften	47%	46%	38%	54%	15%	0%	100%	100%
- mehrere Private	28%	29%	41%	45%	30%	27%	100%	100%
PROMOTOREN/ INSTITUTIONELLE	19%	18%	31%	29%	50%	53%	100%	100%
- (Kapital-) Gesellsch.	17%	25%	29%	31%	54%	44%	100%	100%
- Stiftungen & Vereine	31%	7%	47%	27%	22%	65%	100%	100%
ÖFF. HAND	47%	23%	18%	54%	35%	23%	100%	100%
Keine Angaben	11%		88%		0%		100%	
TOTAL	29%	29%	38%	38%	33%	33%	100%	100%

Quelle: Areal- und Gebäudestatistik der Stadt Zürich

*) unvollständiger Datensatz; Gebäudegrösse Stand 1985

Demgegenüber standen bei den **Promotoren und Institutionellen** grosse Objekte mit 11 und mehr Wohnungen eindeutig im Vordergrund. Die Hälfte der gesamten Verkaufs- und Kaufsummen entfielen darauf, weitere ca. 30% auf mittelgrosse und etwa 20% auf kleinere Anlageobjekte.

Bei den Privaten überwogen die Verkäufe in allen Grössenklassen gegenüber den Käufen, jedoch bei den kleinen Anlageobjekten (–6%) etwas weniger als bei den grösseren (–13%). Von den **Erbengemeinschaften** braucht man gar nicht zu reden. Sie haben praktisch ausschliesslich verkauft. Mehr als die Hälfte waren kleine Objekte. **Einzelpersonen** haben über den Liegenschaftsmarkt ihre Bestände nur bei den kleinen Gebäuden mit 3–5 Wohnungen erhöht (+29%), bei den mittleren und grossen Objekten überwogen dagegen die Verkäufe (–6% resp. –16%). Die Verkaufssummen grosser Anlageobjekte überstiegen die entsprechenden Kaufsummen sogar nahezu ums Doppelte.

Allein die **Personengemeinschaften** (mehrere Privatpersonen) haben ihre Bestände über den Liegenschaftshandel in allen Grössenklassen erheblich und relativ gleichmässig erhöht, absolut am meisten bei Gebäuden mittlerer Grösse. Ihre Käufe übertrafen jeweils die Verkäufe mengen- wie wertmässig fast ums Doppelte.

Zugleich ist festzustellen, dass Private beim Liegenschaftshandel mit grossen Objekten eine sehr bedeutende Rolle spielten. Drei Viertel der verkauften Objekte stammten aus ihrem Angebot. Nahezu zwei Drittel wurden von ihnen erworben. Ihre Umsatzanteile waren zwar nicht ganz so hoch; sie machten bei den Verkäufen grosser Objekte immer noch weit mehr als die Hälfte und bei den Käufen immer noch etwa 40% aus. In Zürich waren sie also wichtige Teilnehmer in diesem Marktsegment.

Wie ist nun der Widerspruch zu den Gebäudezählungsdaten zu erklären, wonach Alleineigentümer gerade bei grossen Gebäuden ihre Bestände erhöhen konnten? Naheliegend ist die Vermutung, dass sie eigenen Grundbesitz hatten, auf dem sie auch grosse Gebäude erstellt haben und so ihre Bestände erhöht haben. Über den Liegenschaftsmarkt haben sie das offensichtlich nicht erreicht. Es hat den Anschein, dass ein Teil dieser Ersatzbauten gewinnbringend veräussert wurde. Wie sich ihre Bestände zwischenzeitlich entwickelt haben, wird

die nächste Gebäudezählung an den Tag bringen.

Kapital- und andere Gesellschaften einerseits und Stiftungen und Vereine andererseits legten wiederum ein gegensätzliches Verhalten an den Tag. Die **Gesellschaften** erhöhten ihre Bestände an kleinen Objekten (+26%), bei mittleren (-7%) und grossen (-16%) verminderten sie sie. Vor allem aus den Verkäufen grosser Anlageobjekte erzielten sie hohe Netto-Erlöse, die jedoch nur zu einem Viertel wieder in Zürich investiert wurden. Gesamthaft desinvestierten sie also in der Stadt Zürich.

Die **Stiftungen und Vereine** erhöhten dagegen in allen Gebäudekategorien durch Zukäufe ihre Bestände, und zwar umso mehr, je grösser die Gebäude waren. Bei den kleinen Objekten lagen die Käufe um 19% über den Verkäufen, bei den mittelgrossen bereits um 177% und bei den grossen gar um 350%. Von den Kaufsummen her dominierten die grossen Gebäude noch stärker. 7% gingen in den Erwerb kleiner Objekte, 27% in mittlere, das Gros mit zwei Dritteln in grosse Anlageobjekte. Ihre Verkäufe fielen kaum ins Gewicht, wobei kleine und mittelgrosse Objekte überwogen.

Gesamthaft ergibt sich somit für Zürich das folgende Bild: Mengen- und umsatzmässig hatten die Privaten ein deutliches Übergewicht bei den Verkäufen und Käufen kleiner und mittelgrosser Anlageobjekte, obwohl sie insgesamt Einbusen hinnehmen mussten. Bei den grossen Objekten überwogen dagegen die Käufe der Promotoren und Institutionellen. Das war vor allem die Domäne der Stiftungen und Vereine, die hier den grössten Teil ihrer Kapitalanlagen tätigten.

13.4 Zusammenfassung

- 1) Die Analysen mussten sich hier auf die **Stadt Zürich** beschränken. Die Tendenzen, die dabei sichtbar wurden, dürften jedoch auch auf die anderen Städte zutreffen. Die Übereinstimmung mit den umfassenderen Resultaten der Gebäudezählung sind gross.
- 2) Gemessen am Gebäudebestand 1980³ wurden überdurchschnittlich viele ältere und kleine Anlageobjekte gehandelt. Altbauten machten 85% und Ge-

³ nach Gebäudezählung 1980

bäude mit 3–5 Wohnungen 44% sämtlicher gehandelter Anlageobjekte aus.

- 3) Das Angebot wurde weitgehend von den **Privaten** bestimmt. In Zürich wurden vier Fünftel der gehandelten Liegenschaften von ihnen veräussert. Altbauten und kleinere Objekte waren darunter überproportional vertreten, ebenso aber auch unter ihren Käufen. Insgesamt waren die Privaten bei alten wie bei neuen, bei kleinen wie bei grossen Liegenschaften Netto-Verkäufer. Ihre Verkaufsüberhänge waren um so ausgeprägter, je grösser und je neuer die Objekte waren. Nur die Personengemeinschaften waren auch bei neueren und grösseren Objekten Netto-Käufer, daneben die Einzelpersonen bei kleineren und älteren Gebäuden.
- 4) Zugleich gab es eine kleine Gruppe Privater, die bei neueren, vor allem aber bei grossen Objekten (mit 11 und mehr Wohnungen) potente Marktteilnehmer waren, nicht nur als Verkäufer, sondern auch als Käufer. Sie vereinigten ca. 60% der gesamten Verkaufs- und ca. 40% der gesamten Kaufumsätze grosser Liegenschaften auf sich.
- 5) Die **Gesellschaften** waren in Zürich eher auf Immobilienverwertung als auf langfristige Kapitalanlage ausgerichtet, was ihre hohen Kauf- und Verkaufsumsätze bei gleichzeitigem Abbau ihrer Kapitalanlagen belegen. Zugleich scheinen sie die Hauptzulieferer von Anlageobjekten und insbesondere von grossen Anlageobjekten für die Stiftungen und Vereine gewesen zu sein. Ihre Promotorentätigkeit wird daran sichtbar, dass bei ihren Käufen die kleinen und älteren Objekte, bei ihren Verkäufen dagegen die grossen und neueren Bauten überwogen.
- 6) **Stiftungen und Vereine** (inkl. Pensionskassen) hatten eine ganz klare Präferenz für grosse Anlageobjekte, und zwar unabhängig vom Baualter. Ihre starke Marktposition kommt aber auch darin zum Ausdruck, dass sie als einzige durch Handel ihre Bestände an neueren Bauten (nach 1960 errichtet) beträchtlich erhöhten.
- 7) Gesamthaft deutet sich somit in Zürich eine **Zweiteilung des Marktes** für Anlageobjekte an: Kleinere und mittelgrosse ältere Bauten waren die Domäne der Privaten, grosse und auch neuere nahmen die Stiftungen und Vereine in Beschlag. Die Gesellschaften und eine Gruppe von Privaten belieferten die kapitalstarken Grossinvestoren mit den gewünschten grossen Objekten, traten aber selbst auch als Investoren auf.

14. Wer verkauft an wen? Wer kauft von wem?

14.1 Fragestellung

Bisher wurden lediglich die gesamten Liegenschaftsverkäufe und -käufe einzelner Gruppen und die Salden, die sich jeweils ergaben, betrachtet. In diesem Kapitel steht das Beziehungsgeflecht zwischen einzelnen Akteurguppen im Mittelpunkt. Gefragt wird: Wer hat Anlageobjekte an wen und in welchem Umfang veräußert? Wer hat sie von wem erworben? Es geht somit um die **Handelsströme zwischen einzelnen Gruppen** auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte in den vier Städten.

Als Messgrößen dienen die Anzahl Freihandkäufe, die Umsätze (zu laufenden Preisen) und die Wohnungen in gehandelten Objekten.

Bei den **Privaten** gilt das Interesse der Frage, welche Untergruppen die Ursache für ihre grossen Liegenschaftseinbussen waren. Waren es tatsächlich vor allem die Erbgemeinschaften, die an Promotoren und Investoren verkauften? Erwarben Private auf der anderen Seite Anlageobjekte primär von anderen Privaten, wie das die bisherigen Analysen nahelegten, oder in grösserem Umfang auch von Promotoren und Investoren?

Promotoren stehen in einer Mittlerfunktion. Sie erwerben Liegenschaften, um sie nach Renovation oder Neubau an einen Investor zu veräußern. Abzuklären ist, ob sie Liegenschaften vor allem von Privaten erwarben und vor allem an Institutionelle weiterveräußerten und damit zur Eigentumsverlagerung zugunsten der Institutionellen beitrugen.

Auch bei den **Institutionellen** steht im Zentrum die Frage, in welchem Umfang sie Anlageobjekte direkt oder indirekt (über Promotoren) von Privaten übernahmen. Von Interesse ist aber auch, an wen sie verkauften, welcher Anteil in den Händen der Institutionellen verblieb, welcher an Private ging. Dieser Dreiteilung folgend ist das Kapitel aufgebaut.

14.2 Verkäufe und Käufe der Privaten

Tabelle 14.1 gibt für die vier Städte an, in welchem Umfang Private an andere Private verkauft haben. Sie wurde zusammengestellt, um zu prüfen, ob die Privaten vor allem über die Verkäufe von Erbgemeinschaften (und Rentnern) an Nicht-Private Einbussen erlitten.

Für Zürich und Aarau traf das eindeutig nicht zu, gleich ob man die Freihandkäufe, die Umsätze oder die Zahl der Wohnungen in gehandelten Liegenschaften betrachtet. Verkäufe an andere Private haben bei Erbgemeinschaften das gleiche Gewicht wie bei anderen privaten Verkäufergruppen.

Nur wenig anders ist die Situation in Bern und Lugano. In Bern veräusserten Erbgemeinschaften zwar einen gleich hohen Anteil der Liegenschaften an Private wie die anderen Gruppen, aber die mit Privaten getätigten Umsätze fielen ab. Die grösseren und teureren Objekte wurden somit eher an Promotoren und Investoren veräussert. Nur in Lugano wichen die Erbgemeinschaften von den anderen privaten Verkäufergruppen etwas stärker ab.

Das Verkaufsverhalten von Pensionierten lag – soweit eruierbar (nur Bern) – sogar völlig beim Durchschnitt der Privaten.

Zweierlei lässt sich somit festhalten:

- Erbgemeinschaften und Rentner waren nicht die Gruppe, über die besonders viel privater Liegenschaftsbesitz in die Hände von Promotoren und Institutionellen übergang. Alle privaten Gruppen waren daran in etwa gleichem Umfang beteiligt.
- In den Städten, wo die Verkaufsquote der Privaten an andere Private generell tief und die Marktposition der Promotoren (Bern) und Institutionellen (Lugano) besonders stark war, verkauften allerdings Erbgemeinschaften in etwas grösserer Masse an Nicht-Private.

Zwei weitere Untergruppen verdienen etwas Aufmerksamkeit. Das sind in Zürich die "Einzelpersonen" und in Bern die "Kauf- und Geschäftsleute". Aus den Umsatz- und Wohnungsanteilen der an andere Private veräusserten Liegenschaften lässt sich für die Zürcher "Einzelpersonen" der Umkehrschluss ableiten, dass sie vor allem grosse und teure Objekte mit eher gemischten Nutzungen an Promoto-

Tab. 14.1 Liegenschaftshandel zwischen PRIVATEN in den vier Städten: Anteile der Freihandkäufe, Umsätze und gehandelten Wohnungen 1975-1985

PRIVATE Verkäufer	% - Anteil Verkäufe an Private		
	Freihandk.	Umsatz	Wohnungen
Zürich			
- Einzelpersonen	81%	60%	72%
- Erbgemeinschaften	79%	74%	74%
- mehrere Private	83%	71%	72%
Bern			
- Kauf-/Geschäftsleute	55%	57%	69%
- Pensionierte, Rentner	63%	58%	54%
- Erbgemeinschaften	60%	42%	48%
- Personengemeinschaften	59%	53%	57%
- andere Private	61%	60%	56%
Lugano *)			
- Erbgemeinschaften	50%	40%	k.A.
- andere Private	60%	60%	k.A.
Aarau *)			
- Erbgemeinschaften	70%	65%	70%
- Personengemeinschaften	60%	70%	35%
- andere Private	70%	60%	70%

*) auf .5% gerundet wegen der wenigen Fälle

Tab. 14.2 Kaufbeziehungen der PRIVATEN in den vier Städten: Verteilung der Freihandkäufe und Umsätze auf Akteurgruppen 1975-1985

PRIVATE Käufer	% - Anteil gekauft von...*)		
	Privaten	Promotoren	Institutionellen
Zürich			
Freihandkäufe	84%	**)	15%
Umsatz	83%	**)	16%
Bern			
Freihandkäufe	76%	9%	14%
Umsatz	70%	9%	21%
Lugano			
Freihandkäufe	85%	0%	15%
Umsatz	81%	0%	19%
Aarau			
Freihandkäufe	92%	3%	3%
Umsatz	90%	3%	6%

*) Rest Käufe von der öffentlichen Hand

**) zusammen mit Institutionellen

Quellen: Unterlagen der Handänderungsstatistiken der Städte Zürich und Bern, eigene Erhebungen

ren und Institutionelle verkauften. Ähnliches gilt für die "Kauf- und Geschäftsleute" in Bern, die an Nicht-Private ebenfalls eher grosse Gebäude mit weniger Wohnungen veräusserten. Die Grösse einer Liegenschaft war somit ein wesentlicher Faktor dafür, ob sie in privaten Händen blieb oder nicht.

Von wem kauften nun Private Anlageobjekte? Die Antwort ist eindeutig: Zum ganz überwiegenden Teil von anderen Privaten (vgl. Tab. 14.2). Man blieb also in hohem Masse unter sich. In Zürich und Lugano lagen die **Kaufquoten** von anderen Privaten bei 80–85%, in Aarau sogar bei 90%, jeweils bezogen auf die Zahl der Freihandkäufe und die Umsätze. Nur in Bern war die Situation etwas anders. Dort erwarben die Privaten knapp ein Viertel der Anlageobjekte von Promotoren und Investoren, wofür sie 30% ihrer Kaufsummen aufwendeten (gerade doppelt so viel wie in Zürich).

Das unerwartete, aber gesamthaft interessantere Resultat dieser Analysen liegt auf einer ganz anderen Ebene. Es betrifft die ausgeprägten Niveau-Unterschiede zwischen den Verkaufsquoten **von Privaten an Private** in den vier Städten. Diese **ortsspezifischen Verkaufsquoten** lagen in Zürich um 80%, in Aarau näher bei 70%, in Bern und Lugano dagegen nurmehr um 60%. Nicht nur der Faktor "Kapital", sondern auch der Faktor "Ort" beeinflusst somit, wie viele der gehandelten Anlageobjekte in den Händen der Privaten blieben und wie viele in die Hände anderer Akteurgruppen übergingen.

Eindeutige Erklärungen können dafür nicht angeboten werden. Als erstes stellt sich natürlich die Frage, ob die "Privaten" einheitlich definiert waren. Das trifft für Bern, Lugano und Aarau zu, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für Zürich. Allerdings waren darunter in jedem Fall private Geschäftsleute eingeschlossen, die auch als Liegenschaftshändler tätig sein konnten. In Bern waren sie separat ausgewiesen, doch die Unterschiede gegenüber den anderen Gruppen waren nicht sehr ausgeprägt (vgl. Tab. 14.1). Dies allein vermag somit die Unterschiede zwischen den vier Städten nicht zu erklären. Andere Ursachen könnten das Vorhandensein einer zahlungskräftigen privaten Käuferschicht, die Struktur der jeweils angebotenen Liegenschaften, allenfalls auch ein örtlicher "Korpsgeist" privater Hauseigentümer sein, der den Liegenschaftshandel unter seinesgleichen begünstigt. Das sind jedoch Vermutungen, die es empirisch zu erhärten gälte.

14.3 Käufe und Verkäufe von Promotoren

Es ist zu vermuten, dass Promotoren Anlageobjekte vor allem von Privaten kaufen und nach einer baulichen Aufwertung an Institutionelle weiterveräußern. Dies wird hier tendenziell bestätigt, wenn auch mit gewissen Modifikationen.

Wie aus Tabelle 14.3 ersichtlich ist, erwarben sie den grössten Teil ihrer Anlageobjekte von Privaten. Der Anteil lag zwischen 65% in Aarau und 90% in Lugano¹.

Tab. 14.3 Kauf- und Verkaufsbeziehungen der PROMOTOREN in drei Städten:
Verteilung der Freihandkäufe und Umsätze auf Akteurguppen 1975-1985

PROMOTOREN Käufer	% - Anteil gekauft von...*)			
	Private	Promotoren	Institutionelle	
Bern	Freihandkäufe	70%	12%	17%
	Umsatz	64%	11%	25%
Lugano	Freihandkäufe	89%	-	11%
	Umsatz	83%	-	17%
Aarau	Freihandkäufe	65%	16%	16%
	Umsatz	67%	13%	20%

PROMOTOREN Verkäufer	% - Anteil verkauft an...*)			
	Private	Promotoren	Institutionelle	
Bern	Freihandkäufe	45%	20%	33%
	Umsatz	33%	11%	45%
Lugano	Freihandkäufe	0%	0%	100%
Aarau	Freihandkäufe	**)	**)	**)

*) Rest Handel mit der öffentlichen Hand

**) nur 3 Fälle

Quellen: Unterlagen der Handänderungsstatistik der Stadt Bern, eigene Erhebungen

¹ Für Zürich fehlen entsprechende Angaben, weil diese Gruppe dort nicht separierbar ist.

Weniger eindeutig ist das Bild bei den Verkäufen. In Aarau veräusserten Promotoren praktisch keine Liegenschaften, sondern behielten sie offensichtlich selbst als Anlageobjekte. In Lugano verkauften sie ausschliesslich an Institutionelle. In Bern zeigt sich die Schlüsselstellung der Promotoren darin, dass sie nicht nur Zulieferer der Institutionellen, sondern auch der Privaten und anderer Promotoren waren. Nahezu die Hälfte der von Promotoren veräusserten Liegenschaften wurde sogar von den Privaten erworben. Gemessen am Umsatz waren jedoch auch dort die Institutionellen die wichtigste Abnehmergruppe (45%, vgl. Tab. 14.3).

14.4 Käufe und Verkäufe der Institutionellen

Wie sich bereits gezeigt hat, sind die Institutionellen keine homogene Gruppe. Die Untergruppen mit den grössten Marktanteilen werden hier beispielhaft herausgegriffen. Wegen der geringen Zahl der erworbenen und verkauften Objekte mussten in Lugano und Aarau mehrere Untergruppen zusammengefasst werden. Unter den "langfristigen Anlegern" rangieren dort die Versicherungen, Immobilienfonds und Pensionskassen, in Lugano auch die Bankinstitute.

Von wem kauften nun diese Investorengruppen Anlageobjekte? Tabelle 14.4 gibt darüber für die vier Städte Auskunft. Die wichtigste Bezugsquelle waren wiederum die Privaten, die zweitwichtigste nicht die Promotoren, sondern andere Institutionelle. Über die Promotoren gelangten jedoch, wie sich gezeigt hat, indirekt ebenfalls Anlageobjekte von den Privaten an die Institutionellen.

Zwischen den einzelnen Gruppen gab es jedoch ziemlich grosse Unterschiede. Von Interesse sind hier insbesondere die **Pensionskassen** (Stiftungen und Vereine resp. "langfristige Anleger"). In Bern und Zürich erwarben sie ca. 60% der Anlageobjekte von Privaten, in Aarau sogar einen noch höheren Anteil. In Lugano übernahmen sie Anlageobjekte vor allem von anderen Institutionellen.

Die **Aktiengesellschaften** in Zürich und die **Immobilien-gesellschaften** in den drei anderen Städten erwarben relativ am meisten Anlageobjekte von Privaten. Unklar ist jedoch, wie weit es sich hier um institutionelle Anleger (z. B. Versicherungen) oder auch um Promotoren handelte.²

² Ihre relativ hohen Verkaufsquoten an andere Institutionelle lassen letzteres vermuten. Sie liegen in Zürich bei 30%, in Bern bei 36%, in Lugano bei 43% und in Aarau sogar bei 70%.

Tab. 14.4 Kauf- und Verkaufsbeziehungen von INSTITUTIONELLEN in den vier Städten
Verteilung der Freihandkäufe auf Akteurgruppen 1975-1985

INSTITUTIONELLE Käufer	% - Anteil Käufe von ... *)		
	Privaten	Promotoren	Institutionellen
Zürich			
- Aktiengesellschaften	75%	**)	25%
- Stiftungen, Vereine	61%	**)	39%
- andere Kapitalgesellschaften	53%	**)	47%
Bern			
- Immobiliengesellschaften	71%	7%	22%
- Pensionskassen	59%	16%	24%
- andere Gesellschaften	42%	12%	45%
Lugano			
- Immobiliengesellschaften	64%	9%	27%
- langfristige Anleger	25%	-	75%
- andere Gesellschaften	58%	17%	17%
Aarau			
- Immobiliengesellschaften	100%	-	-
- langfristige Anleger	75%	-	25%
- andere Gesellschaften	75%	-	25%

INSTITUTIONELLE Verkäufer	% - Anteil Verkäufe an ... *)		
	Private	Promotoren	Institutionelle
Zürich			
- Aktiengesellschaften	65%	**)	30%
- Stiftungen, Vereine	67%	**)	30%
- andere Kapitalgesellschaften	65%	**)	28%
Bern			
- Immobiliengesellschaften	41%	10%	36%
- Pensionskassen	64%	6%	30%
- andere Gesellschaften	21%	15%	40%
Lugano			
- Immobiliengesellschaften	43%	14%	43%
- langfristige Anleger	67%	-	33%
- andere Gesellschaften	20%	-	80%
Aarau			
- Immobiliengesellschaften	-	30%	70%
- langfristige Anleger	-	-	100%
- andere Gesellschaften	70%	-	30%

*) Rest jeweils öffentliche Hand

**) zusammen mit Institutionellen

Quellen: Unterlagen der Handänderungsstatistiken der Städte Zürich und Bern,
eigene Erhebungen

14.5 Zusammenfassung

- 1) **Private** handelten Liegenschaften vor allem mit anderen Privaten. Sie waren jedoch zugleich die wichtigsten Zulieferer von Anlageobjekten für die Institutionellen, insbesondere wenn es sich um grössere Liegenschaften oder solche mit gemischter Nutzung handelte. Über die Promotoren gelangten weitere Anlageobjekte aus privater Hand zu den Institutionellen. Soweit bestätigten sich alle diesbezüglichen Vermutungen.
- 2) Widerlegt wurde dagegen die Vermutung, dass die **Erbengemeinschaften** überproportional Liegenschaften an Institutionelle veräussern und die Hauptquelle für die Einbussen der Privaten seien. Ihre Verkaufsbeziehungen entsprachen weitgehend jenen der anderen privaten Gruppen, jedoch mit lokal-spezifischen Unterschieden.
- 3) Die **Institutionellen** sind eine wesentlich heterogenere Gruppe als die Privaten. Das liegt vermutlich daran, dass sie vielfach auch Promotorenfunktionen ausüben. Hier wäre allenfalls deren Zuteilung zu den Akteurgruppen zu überprüfen.
- 4) **Pensionskassen** haben den überwiegenden Teil der erworbenen Anlageobjekte von Privaten übernommen. Die Privaten sind zugleich ihre wichtigste Abnehmergruppe.
- 5) Ein unerwartetes, aber umso gewichtigeres Nebenresultat waren die **orts-spezifischen Verkaufsquoten** von Privaten an Private. Diese lokalen Unterschiede spiegeln sich auch in den übrigen Marktbeziehungen zwischen einzelnen Gruppen wider. Darauf wird im folgenden Kapitel noch näher eingegangen.

15. Wer prägt den Liegenschaftsmarkt in den vier Städten?

15.1 Vorbemerkung

Im vorausgegangenen Kapitel wurden einzelne Akteurguppen herausgegriffen und deren Verkaufs- und Kaufbeziehungen betrachtet. Diese Teile werden nun zu einem Ganzen zusammengefügt, um die Gesamtstruktur der vier städtischen Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte zu erfassen.

Statt vieler Tabellen wird eine Reihe von Graphiken präsentiert. Trotz des Versuches, sie so klar wie möglich zu gestalten, sind einige Erklärungen angebracht.

Drei Akteurguppen werden unterschieden: Private, Institutionelle und Promotoren (in Zürich ohne Promotoren). Jede dieser Gruppen wird einmal als Käufer, zum anderen als Verkäufer von Anlageobjekten dargestellt. Alle Gruppen stehen auf dem Liegenschaftsmarkt miteinander in Beziehung. Auf den Verbindungslinien von einem Verkäufer zu einem Käufer ist zunächst angegeben, welcher Prozentanteil der Verkäufe dieses Akteurs an den entsprechenden Käufer geht. Am anderen Ende der Verbindungslinie wird beim Käufer sichtbar, welchen Prozentanteil seiner Käufe er von diesem Verkäufer bezieht. Schliesslich ist in der Mitte der Verbindungslinie – in einem Kreis und fett gedruckt – der gesamte Marktanteil dieser spezifischen Verkäufer–Käufer–Beziehung eingetragen.

Die Unterscheidung zwischen Verkäufern und Käufern der gleichen Akteursgruppe ist rein analytisch. Sie schliesst nicht aus, dass ein Akteur zugleich Käufer und Verkäufer ist.

Öffentliche Hand und Genossenschaften sind wegen ihrer gesamthaft geringen Bedeutung nicht einbezogen. Sollten sich zusammengehörige Prozentwerte nicht auf 100 ergänzen, so betrifft der verbleibende Rest den Liegenschaftshandel mit der öffentlichen Hand (inkl. Genossenschaften). Am Fuss jeder Graphik ist jeweils das gesamte Marktvolumen in der untersuchten Periode (zu laufenden Preisen) angegeben.

Die Gesamtstruktur der vier städtischen Liegenschaftsmärkte wird jeweils unter drei Aspekten betrachtet: Freihandkäufe von Anlageobjekten, Umsätze (zu laufenden Preisen) und Wohnungen in gehandelten Objekten.

15.2 Die Marktstrukturen auf der Basis der Freihandkäufe

Die Abbildungen 15.1–15.4 zeigen für die vier Städte die Marktbeziehungen zwischen den Akteurguppen auf der Basis der Anzahl Freihandkäufe. Links sind die Privaten, rechts die Institutionellen und – ausser in Zürich – in der Mitte die Promotoren eingetragen.

Bei genauerer Betrachtung werden **drei Grundmuster** sichtbar, denen sich die vier Liegenschaftsmärkte zuordnen lassen, je nachdem ob Private, Promotoren oder Institutionelle eine Schlüsselposition einnehmen.

In **Zürich** und **Aarau** (Abb. 15.1 und 15.2) machten die Freihandkäufe zwischen Privaten etwa zwei Drittel sämtlicher Freihandkäufe aus. Die Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte dieser beiden Städte wurden somit sehr stark **von den Privaten geprägt**.

Zwischen diesen beiden Städten bestand jedoch ein deutlicher Unterschied. Er betraf die Marktbeziehungen zwischen Privaten und Institutionellen. In Zürich waren die Freihandkäufe zwischen Privaten und Institutionellen in beiden Richtungen etwa ausgeglichen. In Aarau gingen dagegen mehr Anlageobjekte von Privaten in die Hände von Institutionellen über als umgekehrt. Bezieht man aus Vergleichsgründen in Aarau die Promotoren ein, dann betrafen 24% aller Freihandkäufe Veräusserungen von Privaten an Institutionelle (und Promotoren). Denen standen nur 4% in der Gegenrichtung gegenüber.

Abb. 15.1 LIEGENSCHAFTSMARKT ZÜRICH 1975 - 1985: Freihandkäufe von Anlageobjekten

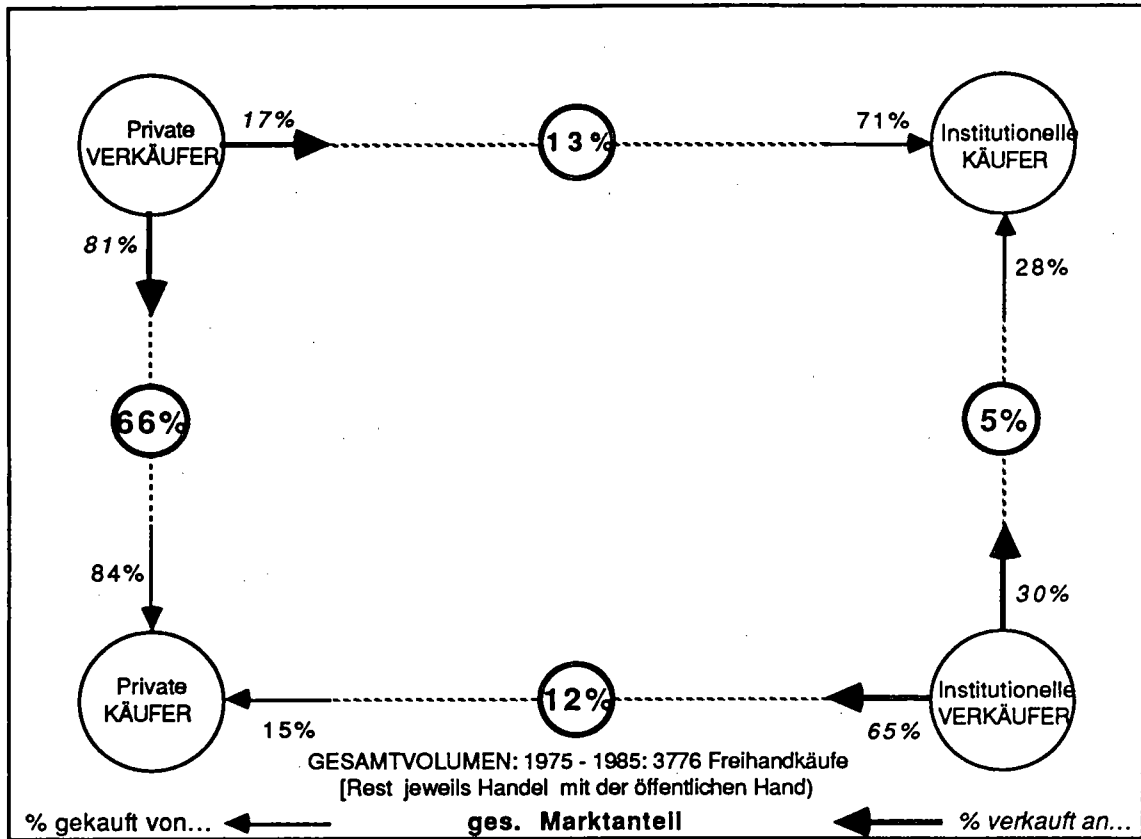


Abb. 15.2 LIEGENSCHAFTSMARKT AARAU 1975 - 1985: Freihandkäufe von Anlageobjekten

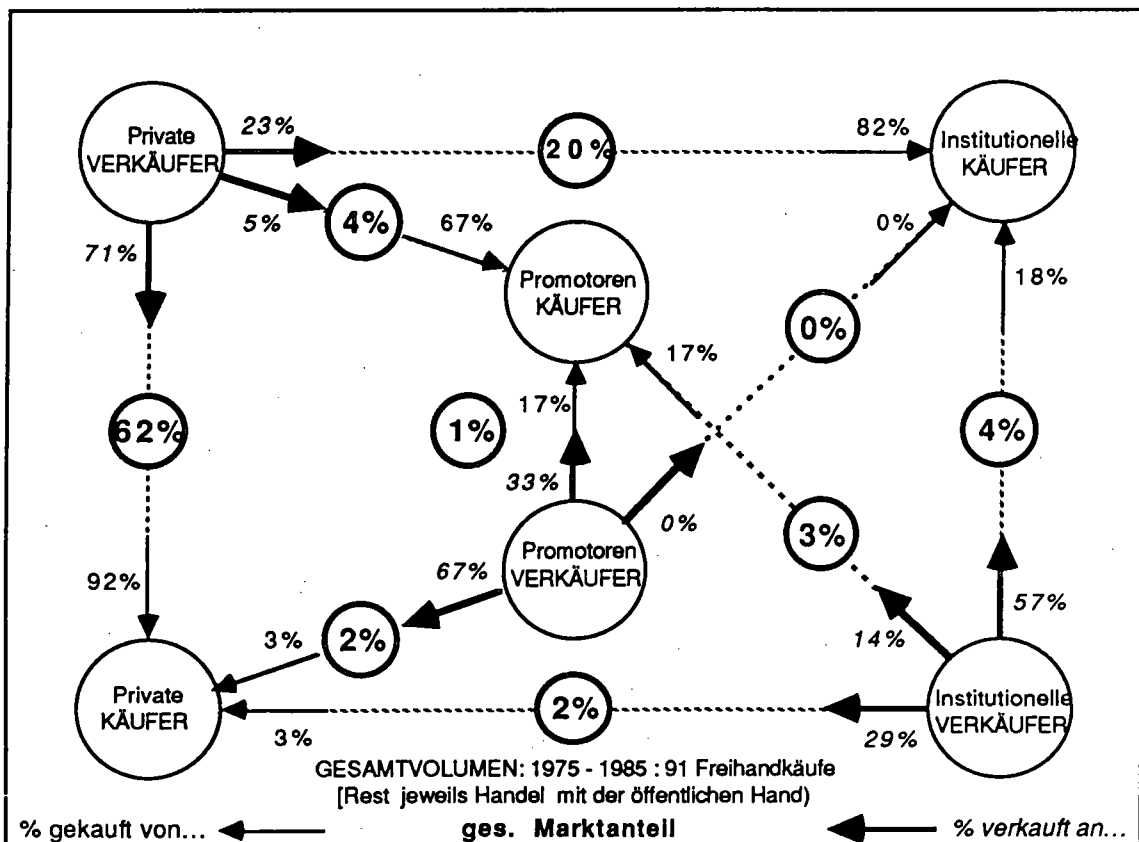


Abb. 15.3 LIEGENSCHAFTSMARKT BERN 1975 - 1984: **Freihandkäufe von Anlageobjekten**

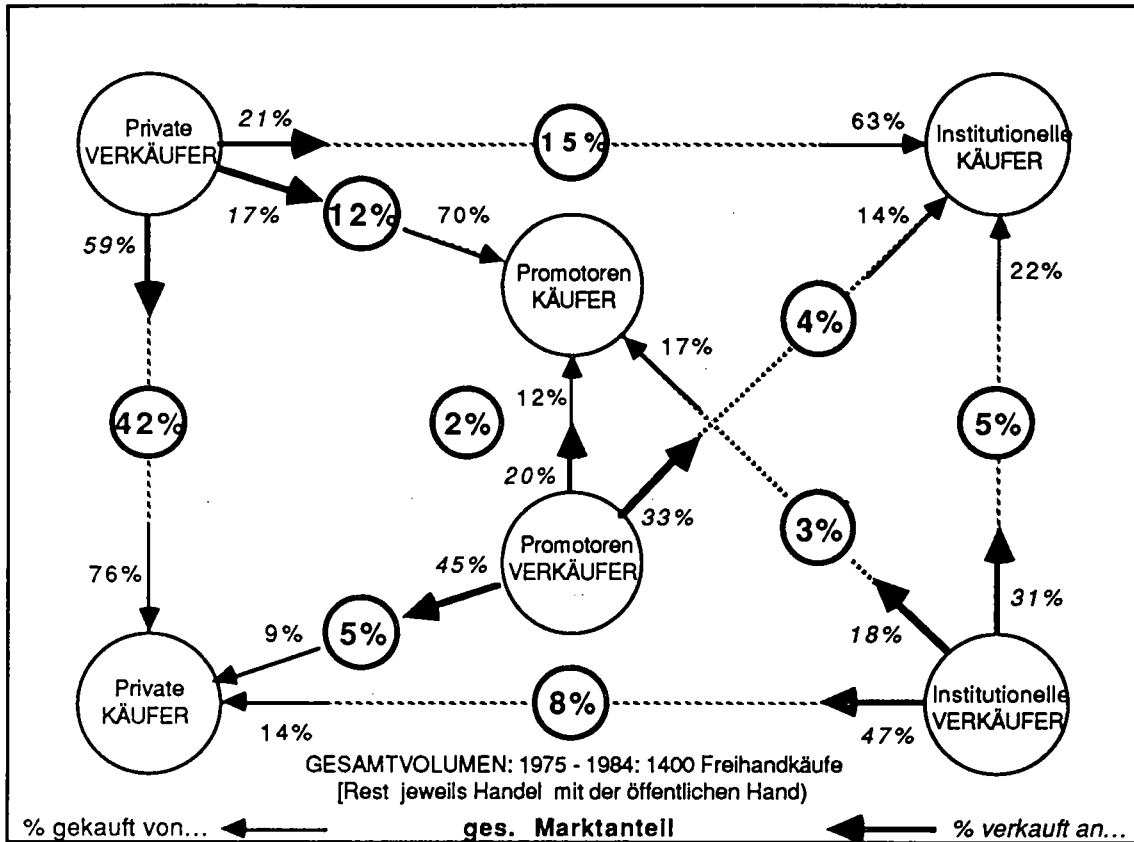
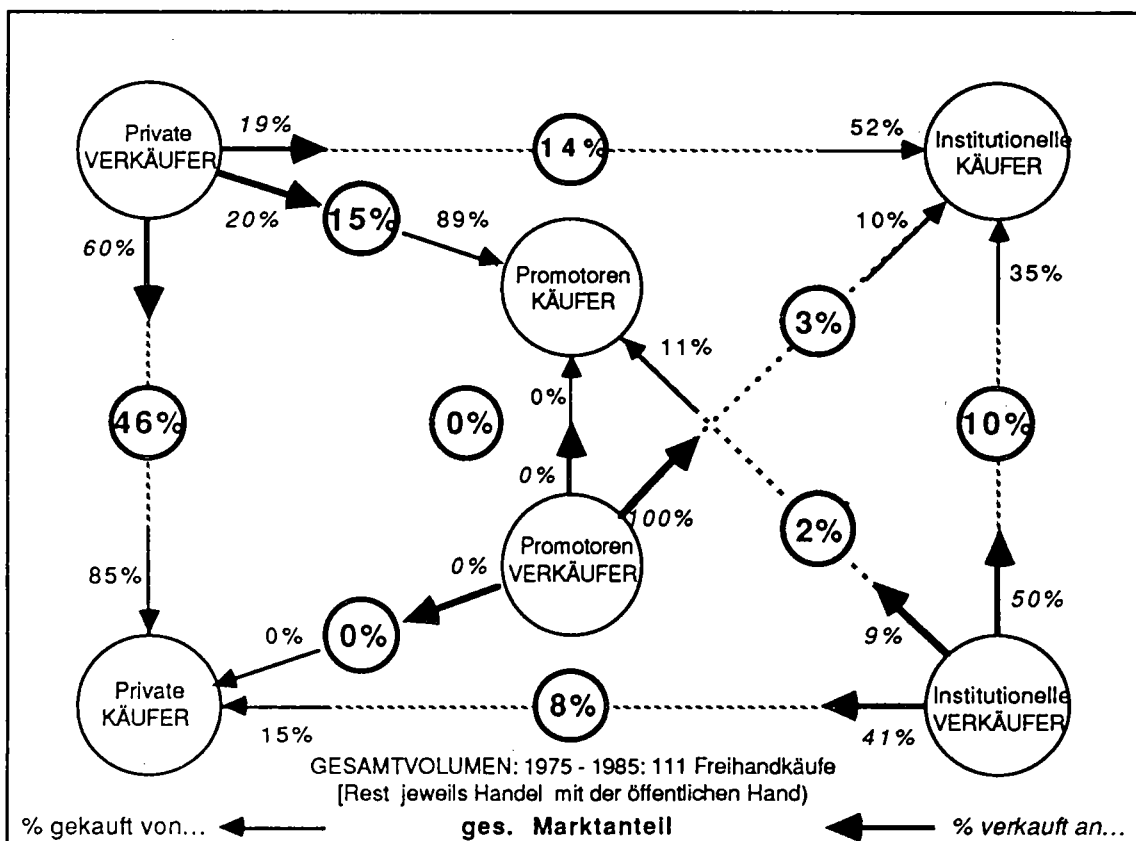


Abb. 15.4 LIEGENSCHAFTSMARKT LUGANO 1975 - 1985: **Freihandkäufe von Anlageobjekten**



Der Stadtzürcher Liegenschaftsmarkt wurde somit eindeutig von den Privaten geprägt und zugleich waren die Kräfteverhältnisse zwischen Privaten und Institutionellen ausgeglichen. In Aarau war – trotz der Dominanz der Privaten – der Schwerpunkt stärker auf die Seite der Institutionellen verlagert.

Der Liegenschaftsmarkt in **Bern** wurde **von den Promotoren geprägt** (vgl. Abb. 15.3). Dies ist relativ zu verstehen, denn die Mehrzahl aller Freihandkäufe (70%) fand zwischen anderen Akteuren statt. Im Vergleich zu den anderen drei Städten war aber in Bern die Stellung der Promotoren ungleich stärker. Sie waren an einem Viertel sämtlicher Freihandkäufe als Käufer oder Verkäufer beteiligt und stellten damit eine wichtige Schaltstelle bei der Umverteilung von Anlageobjekten von Privaten an institutionelle Anleger dar.

Das Gewicht des Berner Baugewerbes und der Architekten wird nicht zuletzt daran sichtbar, dass diese Akteurgruppe zu allen anderen Verkäufer- und Käufergruppen ähnlich starke Marktbeziehungen hat. Alleine die Zukäufe von Privaten heben sich etwas ab.

Die Hauptkonsequenz war der vergleichsweise kleine Anteil der Freihandkäufe, die direkt zwischen Privaten getätigt wurden. Von allen vier Städten war er in Bern mit 42% am geringsten. Der starke Abfluss privater Liegenschaften an Institutionelle und Promotoren wurde auch nicht durch einen entsprechenden Rückstrom von Liegenschaften ausgeglichen, die Private von diesen erwarben. In Bern fand somit eine wesentlich stärkere Eigentumsverlagerung bei Anlageobjekten von Privaten an Institutionelle und Promotoren statt als beispielsweise in Zürich. In Bern waren 27% sämtlicher Freihandkäufe Verkäufe von Privaten an Promotoren und Institutionelle, in Zürich dagegen nur 13%. Der Anteil war in Bern also doppelt so hoch. Die Käufe der Privaten von den beiden anderen Gruppen lagen dagegen in beiden Städten auf ähnlichem Niveau. Wie auch in Aarau sind somit die Gewichte einseitig zugunsten der Institutionellen verteilt.

Ein drittes Grundmuster zeigte der Liegenschaftsmarkt in **Lugano**. Er wurde in vergleichsweise hohem Masse **von den Institutionellen geprägt**. Denn sie waren nahezu an jedem zweiten Freihandkauf als Käufer oder Verkäufer beteiligt, allein bei jedem dritten als Käufer.

Die Gewichtsverteilung zugunsten der Institutionellen zeigt sich auch daran, dass die Promotoren ausschliesslich Zulieferer der Institutionellen waren. Ihre Aktivitäten folgten dem Standardmuster. Sie kauften Liegenschaften von Privaten und veräusserten sie an Institutionelle weiter, soweit sie sie nicht selbst behielten.

Der dritte auffällige Punkt ist die grosse Bedeutung des Liegenschaftshandels zwischen Institutionellen. Das betraf gesamthaft jeden zehnten Freihandkauf.

In das Gesamtbild dieses von den Institutionellen geprägten Liegenschaftsmarktes fügt sich ein, dass Private mehr Anlageobjekte an Institutionelle verkauften als von ihnen erwarben.

Eine wichtige Erkenntnis wurde hier gewonnen: Die Struktur lokaler Liegenschaftsmärkte folgt nicht einem Einheitsmuster. Sie kann vielmehr ganz unterschiedliche Ausprägungen annehmen. Drei Grundmuster kristallisierten sich heraus, die im einen Fall von den Privaten, im zweiten von den Promotoren und im dritten von den Institutionellen geprägt sind.

Bereits im vorausgegangen Kapitel waren wir auf die starken ortsspezifischen Unterschiede in den Verkaufsquoten der Privaten an Private gestossen. Wie sich hier gezeigt hat, sind dies Facetten innerhalb ortsspezifischer Gesamtstrukturen der Liegenschaftsmärkte.

15.3 Marktstrukturen auf der Basis der Umsätze und der Wohnungszahl gehandelter Anlageobjekte

Betrachtet man auf den vier Liegenschaftsmärkten die **Umsatzströme** (zu laufenden Preisen)¹, so bestätigen sich zunächst die strukturellen Unterschiede (Abb. 15.5–15.8). Die Gewichte verlagern sich jedoch durchwegs zu den Institutionellen hin.

Der wertmässige Anteil ihrer Käufe am gesamten Liegenschaftsumsatz war höher als der mengenmässige Anteil an den Freihandkäufen (Ausnahme war hier Aarau). Dementsprechend sank der Anteil der Umsätze zwischen Privaten. Die Niveau-Unterschiede zwischen Zürich und Aarau einerseits und Bern und

¹ Für Lugano wurden zur Kontrolle die Umsatzzahlen deflationiert. Das Resultat verändert sich dadurch nicht. Dies ist zugleich ein Indiz dafür, dass die Marktstrukturen im Zeitablauf konstant geblieben sind.

Abb. 15.5 LIEGENSCHAFTSMARKT ZÜRICH 1975 - 1985: Umsätze von Anlageobjekten

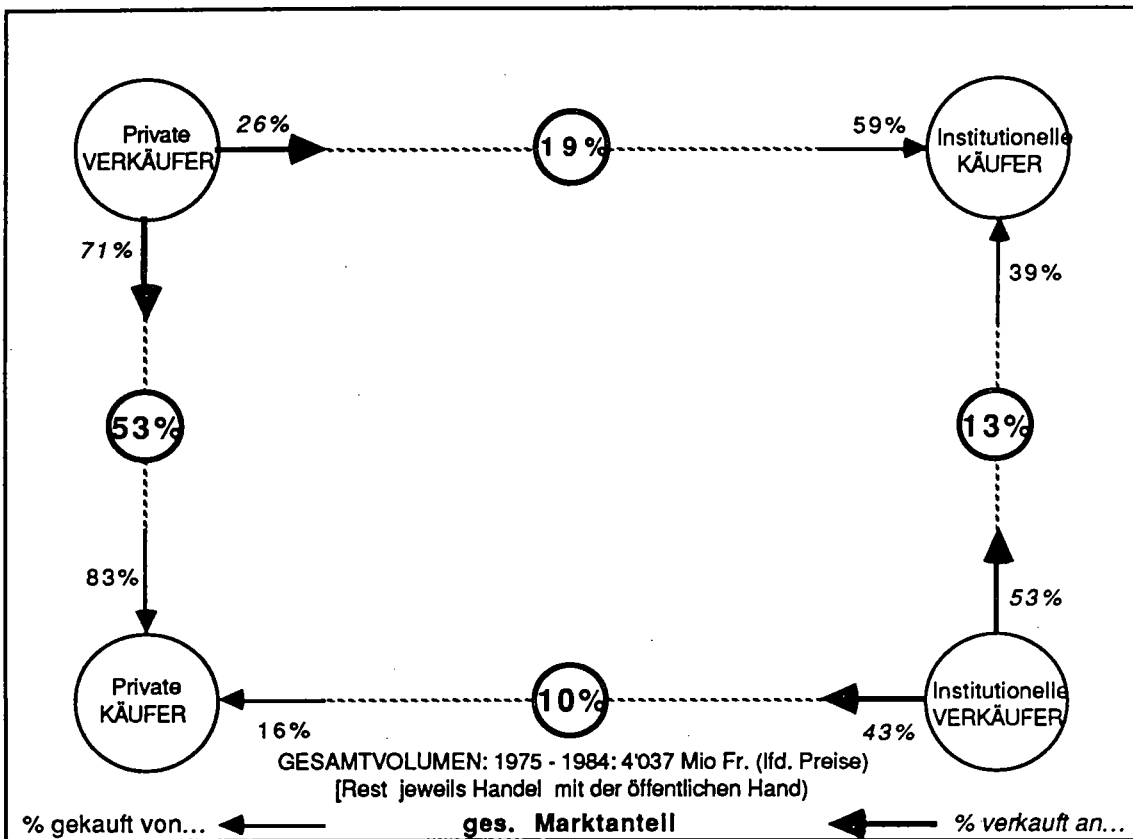


Abb. 15.6 LIEGENSCHAFTSMARKT AARAU 1975 - 1985: Umsätze von Anlageobjekten

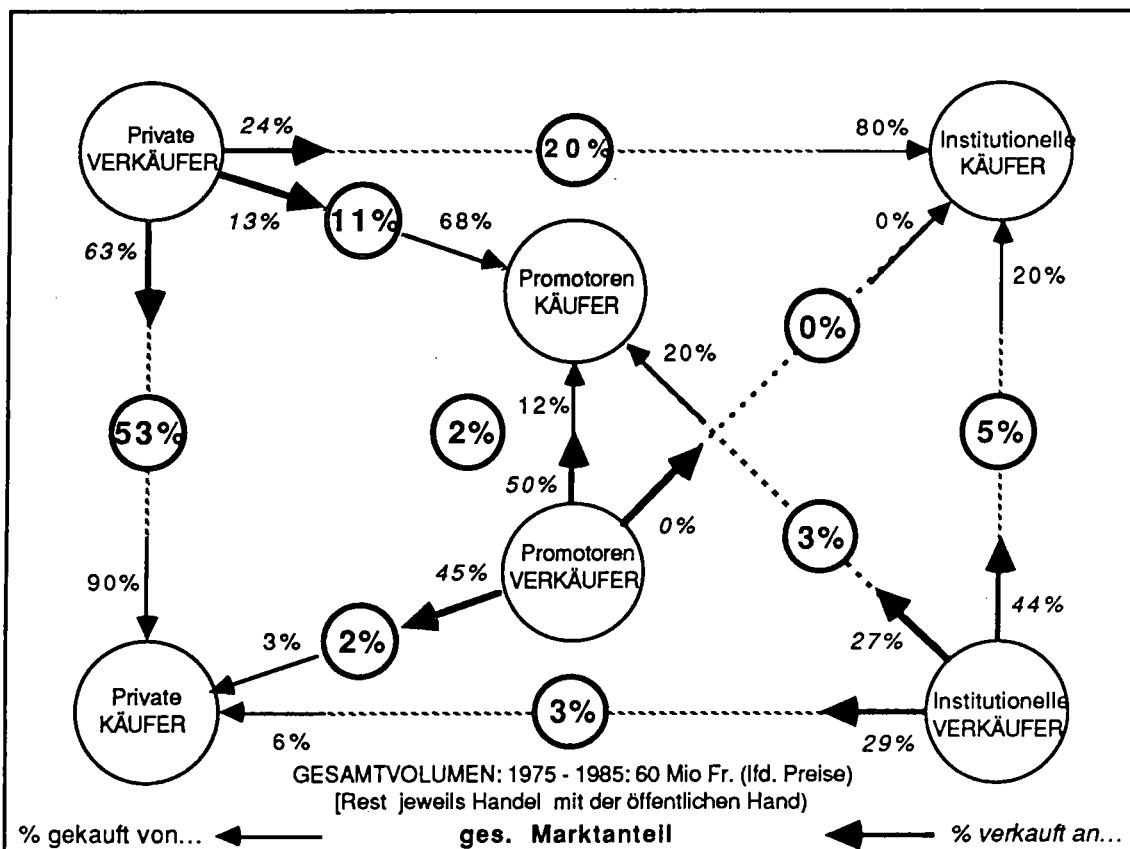


Abb. 15.7 LIEGENSCHAFTSMARKT BERN 1975 - 1984:

Umsätze von Anlageobjekten

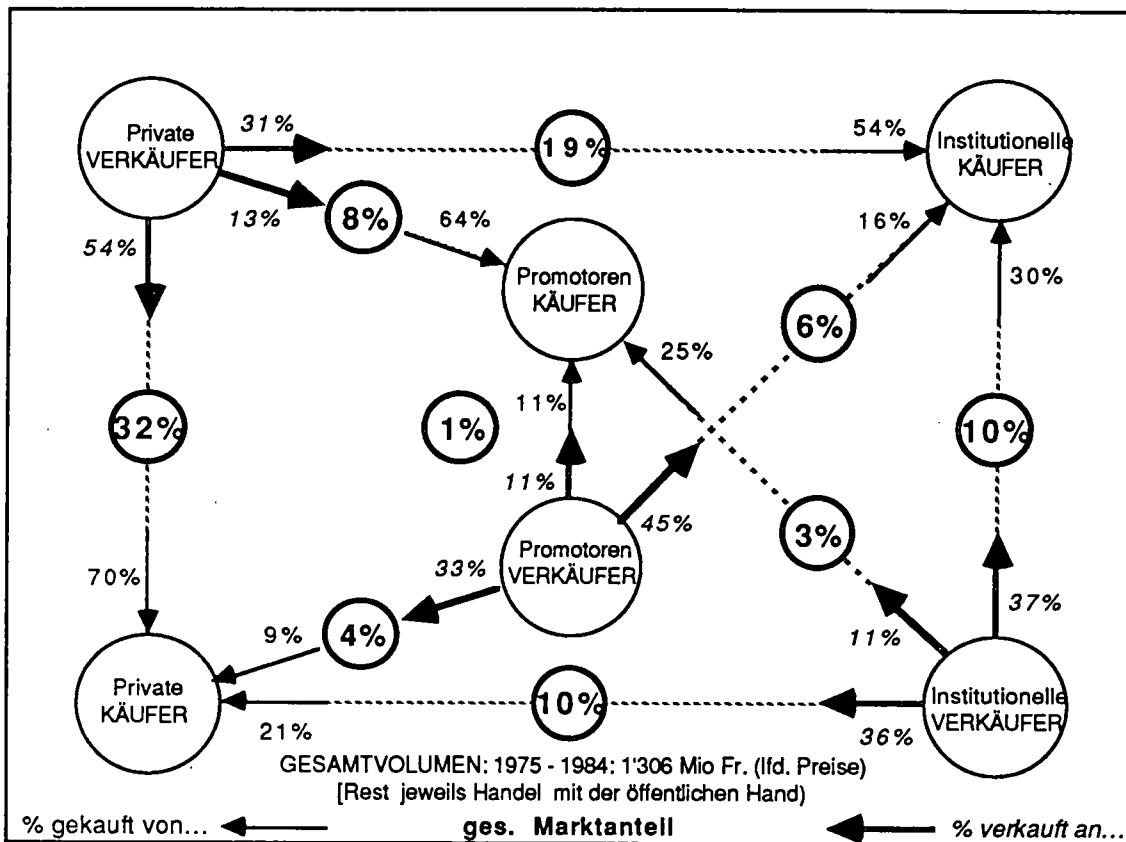
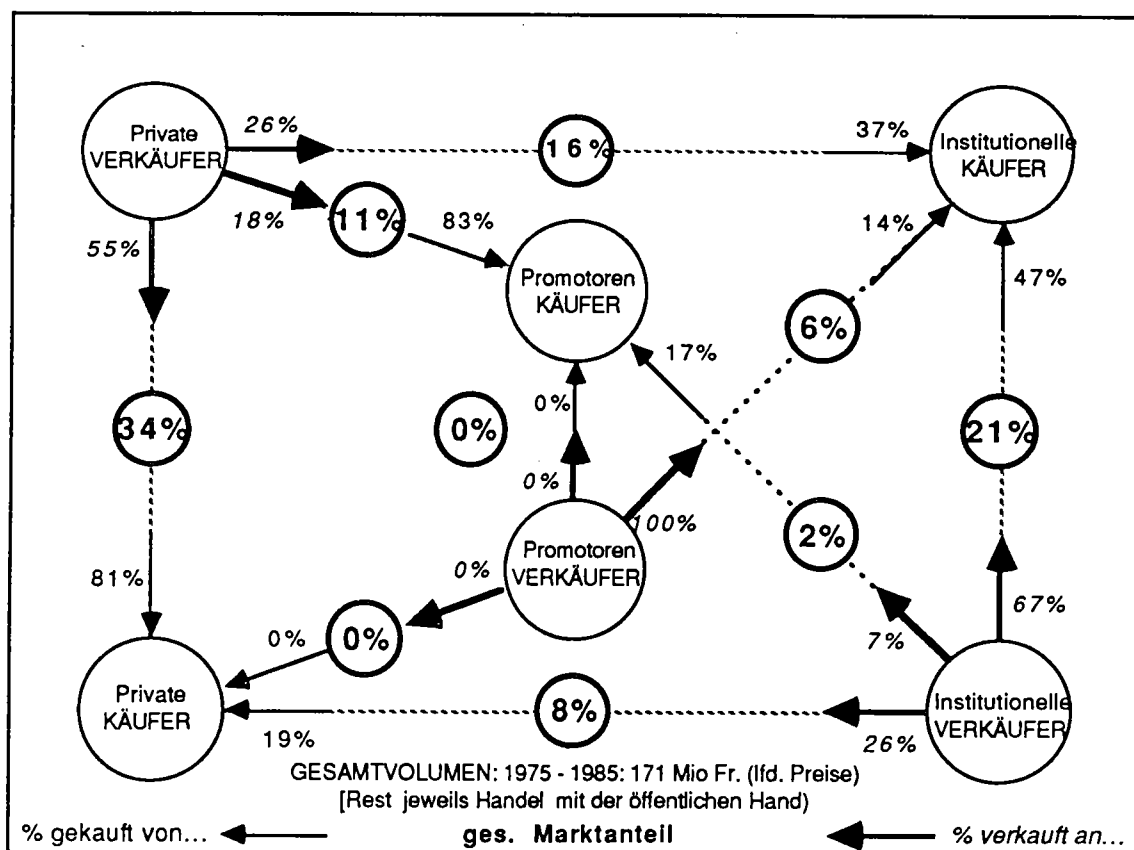


Abb. 15.8 LIEGENSCHAFTSMARKT LUGANO 1975 - 1985: Umsätze von Anlageobjekten



Lugano andererseits blieben jedoch bestehen: In Zürich und Aarau belief sich der Umsatzanteil der Privaten auf 53%, in Bern und Lugano auf 32% resp. 34%.

Wie sich das Gewicht der Institutionellen erhöht, wenn die Umsätze zugrundegelegt werden, sei an einzelnen Beispielen dargelegt. In **Zürich** (Abb. 15.5) traten die Institutionellen bei 18% aller Freihandkäufe als Käufer auf. Der entsprechende Anteil am Gesamtumsatz betrug 32%. Er war also fast doppelt so gross. In Bern erhöhten sich die entsprechenden Anteile der Institutionellen von 24% auf 35%, in Lugano von 34% auf 43%.

In **Bern** (vgl. Abb. 15.7) ging dagegen das relative Gewicht der Promotoren zurück. Denn der Umsatzwert der von ihnen erworbenen Liegenschaften war vergleichsweise gering. Die höheren Verkaufsumsätze mit institutionellen Anlegern glichen das nicht voll aus. Die Promotoren kauften somit, so hat es den Anschein, in gewisser Masse preisgünstige, aufwertbare Liegenschaften auf Vorrat.

In **Lugano** (vgl. Abb. 15.8) ergaben sich gegenüber den Freihandkäufen zwei Unterschiede. Gesamthaft ging auch hier das Gewicht der Promotoren zurück. Dafür rückte der Liegenschaftshandel zwischen Institutionellen nach vorne. Von anderen Institutionellen erworbene Liegenschaften waren die wichtigsten Investitionsobjekte (47%). Allerdings waren darunter Immobiliengesellschaften einbezogen, die vermutlich auch Promotorenfunktionen ausüben.

Generell lässt sich somit festhalten, dass das Gewicht der Institutionellen, gemessen an den Umsätzen, höher ist, als wenn man die Zahl der Freihandkäufe zugrundelegt.

Abschliessend sei ein Blick auf die Struktur der Liegenschaftsmärkte geworfen, wie sie sich aufgrund der Wohnungszahlen in gehandelten Liegenschaften ergeben hat. Man kann sich hier kurz fassen. Für Zürich und Lugano liegen keine verlässlichen Wohnungsangaben vor. So muss man sich von vornherein auf Bern und Aarau beschränken (vgl. Abb. 15.9 und 15.10). Die resultierende Gewichtsverteilung glich in Bern mehr der Struktur der Freihandkäufe, in Aarau mehr jener der Umsätze. In Bern kauften Private gesamthaft mehr Wohnungen, als ihre Umsätze erwarten liessen, die Institutionellen weniger. Das lässt den

Abb. 15.9 LIEGENSCHAFTSMARKT BERN 1975 - 1984: Wohnungen in gehandelten Anlageobj.

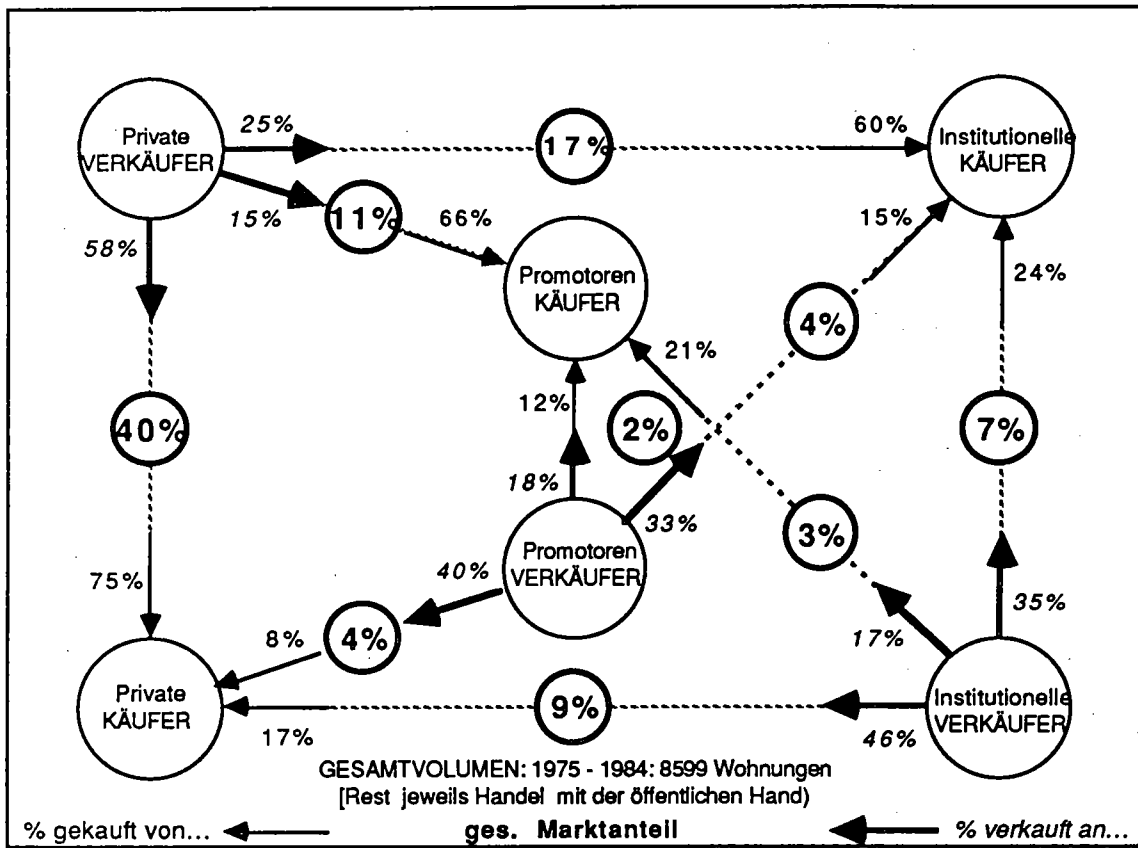
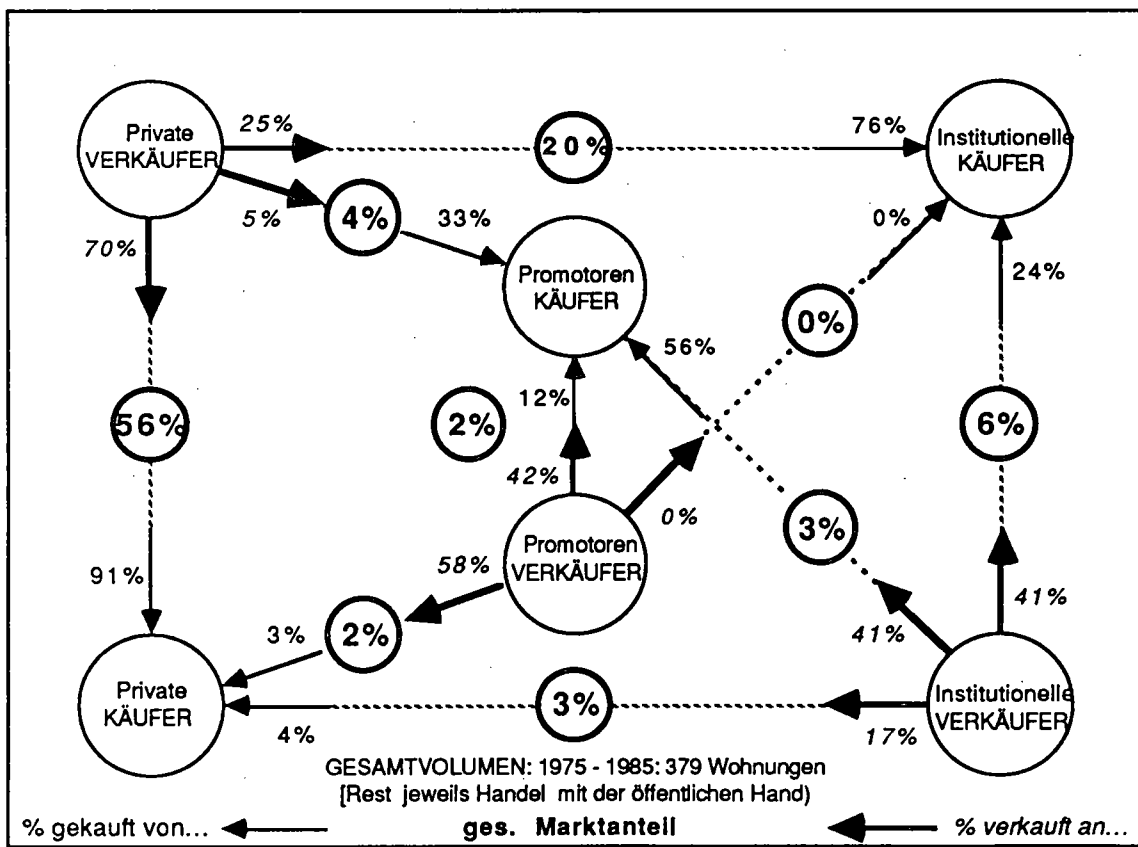


Abb. 15.10 LIEGENSCHAFTSMARKT AARAU 1975 - 1985: Wohnungen in gehandelten Anlageobj.



Schluss zu, dass dort Private eher reine Wohngebäude mit preisgünstigen (Altbau-)Wohnungen erwarben, Institutionelle dagegen eher Gebäude mit relativ teuren Wohnungen oder mit gemischten Nutzungen. Das würde mit früheren Erkenntnissen im Einklang stehen.

15.4 Zusammenfassung

In diesem Kapitel wurde die Gesamtstruktur der vier städtischen Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte auf der Basis der Freihandkäufe, Umsätze und (teilweise) der Wohnungen in gehandelten Liegenschaften betrachtet. Daran wurden die Marktstrukturen und Kräfteverhältnisse zwischen den Akteurgruppen deutlich.

In allen vier Städten stellte der **Liegenschaftshandel zwischen Privaten** den grössten Teilmarkt dar. In Zürich und Aarau wurden im betrachteten Zeitraum zwei Drittel aller Freihandkäufe zwischen Privaten abgeschlossen; gut die Hälfte des gesamten Umsatzvolumens entfiel darauf. In Bern und Lugano machten die Kaufabschlüsse zwischen Privaten weniger als die Hälfte aller Freihandkäufe und nur noch ein Drittel des gesamten Umsatzvolumens aus, dennoch ergaben sie den bedeutendsten Teilmarkt. Den zweitgrössten Teilmarkt bildeten – mit Ausnahme Luganos – die **Verkäufe der Privaten an die Institutionellen**. Darauf entfielen 13% – 20% aller Freihandkäufe und 16% – 20% aller Umsätze.

Jenseits dieses Grundmusters sind Liegenschaftsmärkte für Anlageobjekte jedoch in hohem Masse **ortsspezifisch geprägt**. Für Lugano alleine hätte man das akzeptiert, weil dort allenfalls spezielle Verhältnisse bestehen, die sich u. a. am hohen Anteil des Stockwerkeigentums äussern. Die Unterschiede zwischen Bern und Zürich sind jedoch auf so einfache Art nicht mehr zu erklären. Die ortsspezifische Prägung der Liegenschaftsmärkte kehrt die Kräfteverhältnisse zwischen den Akteuren nicht um, aber sie modifiziert sie in einem überraschenden Masse.

Über deren Ursachen kann man nur Vermutungen anstellen. Resultieren sie aus Machtpositionen einzelner Akteurgruppen im Beziehungsnetz von Bauträgern, Politik und Finanzwelt, die über Jahre hinweg aufgebaut wurden? Fördert eine spezifische Struktur der Bausubstanz die Position einzelner Akteure? Gibt es gar

örtliche "Kulturen" des Liegenschaftsmarktes, die, unterstützt von privatem Reichtum, den Liegenschaftshandel zwischen Privaten bevorzugen?

Keine dieser Fragen kann hier beantwortet werden. Doch bereits die Tatsache, dass es ortsspezifische Strukturen des Liegenschaftsmarktes gibt, ist höchst bemerkenswert.

16. Haben sich die Marktpositionen der Akteurgruppen im Zeitablauf verschoben?

16.1. Fragestellung

Bisher wurden die Verkäufe und Käufe der verschiedenen Gruppen im Zeitraum 1975 bis 1985 jeweils aggregiert betrachtet. Daran liessen sich zwar grundsätzliche Verhaltensweisen und Marktpositionen ablesen. Ungeklärt blieb jedoch, wie sie sich im Zeitablauf entwickelten.

Die Analyse von Zeitreihen ist nur dann aussagekräftig, wenn sie sich für jedes Jahr auf eine ausreichende Zahl von Fällen stützen kann. Andernfalls werden die Ergebnisse zu sehr von Einzelereignissen und Zufälligkeiten beeinflusst. Aus diesem Grund muss man sich hier auf die beiden Großstädte **Zürich** und **Bern** beschränken. Zudem kann nur zwischen den Hauptgruppen unterschieden werden. In Zürich sind das Private und Institutionelle (teilweise weiter unterteilt in Gesellschaften/Stiftungen und Vereine), in Bern Private, Promotoren und Institutionelle.

Die bisherigen Analysen zeigten, dass gesamthaft die Privaten Netto-Verkäufer, die Promotoren und Institutionellen Netto-Käufer sind. Daraus leitet sich eine erste Frage ab: Waren die Privaten im Untersuchungszeitraum immer Netto-Verkäufer und die Promotoren und Institutionellen immer Netto-Käufer oder hat sich dieses Verhältnis gewandelt oder gar umgekehrt?

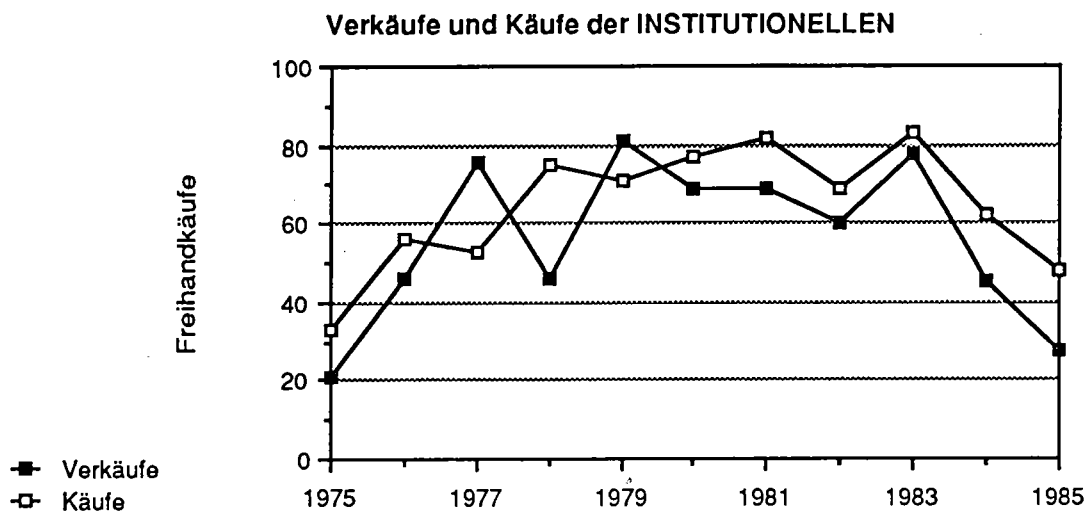
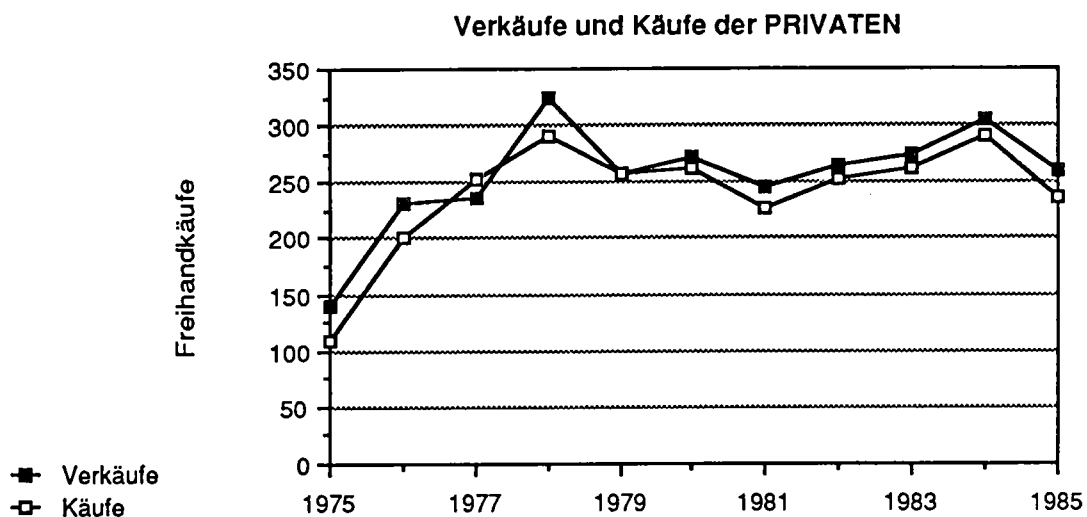
Des weiteren interessiert die Position der Privaten auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, genauer ihre Stellung als **Käufer**. Die generelle Hypothese besagte, dass sie von den Institutionellen zunehmend aus diesem Markt verdrängt wurden. Die zweite Frage lautet somit: Verloren die Privaten Marktanteile im Zeitablauf oder konnten sie diese halten? Anhand der verfügbaren Daten ist somit zu prüfen, ob der Anteil privater Liegenschaftskäufe am Gesamtvolumen im Zeitablauf zurückgegangen ist, konstant geblieben oder sogar gestiegen ist. Als Messgrößen werden die Zahl der Freihandkäufe und die Umsätze, teilweise auch die Zahl der Wohnungen in erworbenen Liegenschaften verwendet.

16.2 Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten im Zeitablauf

In den Abbildungen 16.1. und 16.2 sind einander jeweils die Verlaufskurven der Verkäufe und Käufe einzelner Akteurgruppen gegenübergestellt. Vier Punkte werden daran deutlich:

- Die Privaten waren in den beiden Großstädten praktisch über den ganzen Zeitraum hin Netto-Verkäufer. Das Gleiche, jedoch mit umgekehrten Vorzeichen, galt für die Promotoren und Institutionellen. Sie waren in fast allen Jahren Netto-Käufer. Die Differenzen zwischen ihren Verkäufen und Käufen schwankten zwar, aber die Grundtendenz wies eine hohe **Konstanz** auf. Die Eigentumsverlagerung von den Privaten zu den Institutionellen schritt also mit grosser Stetigkeit voran, in Bern war sie nur relativ grösser als in Zürich.
- Die **Verkäufe und Käufe** der einzelnen Akteurgruppen verliefen in hohem Masse **zeitlich parallel**. Wenn die Käufe zunahmen, stieg auch die Zahl der Verkäufe jeder einzelnen Gruppe; wenn die Käufe sanken, gingen auch die Verkäufe jeder Gruppe zurück. Das galt für die Privaten ebenso wie für die Promotoren und Institutionellen, in Zürich wie in Bern. Hier finden sich somit Anzeichen für Konjunkturschwankungen auf dem Liegenschaftsmarkt, die jedoch durch lokale Faktoren beeinflusst werden. Denn die Verkäufe und Käufe der Akteurgruppen entwickelten sich in Bern und Zürich nicht synchron.
- Auch zwischen den Aktivitäten der einzelnen **Gruppen** ist ein gewisses Mass an zeitlicher **Parallelität** festzustellen, wie sich an den Kurvenverläufen zeigt. In Zürich ist das ausgeprägter als in Bern, wo die Verlaufskurven der Promotoren immer um ein bis zwei Jahre verschoben sind. Dies lässt sich beispielsweise in der Aufschwungphase nach dem Konjunkturreinbruch Mitte der siebziger Jahre feststellen. Private und Institutionelle wurden rasch wieder auf dem Liegenschaftsmarkt aktiv. Für die Promotoren war dieser Konjunkturreinbruch stärker und länger spürbar. 1975 waren sie sogar Netto-Verkäufer. Sie erreichten erst 1979 (wieder) hohe Verkaufs- und Kaufzahlen. Ähnliches lässt sich für die Jahre nach 1982 beobachten. Die Käufe der Institutionellen gingen nach 1982 deutlich zurück. 1983 waren sie in Bern sogar Netto-Verkäufer. Dieser Rückgang der Käufe erfolgte bei den

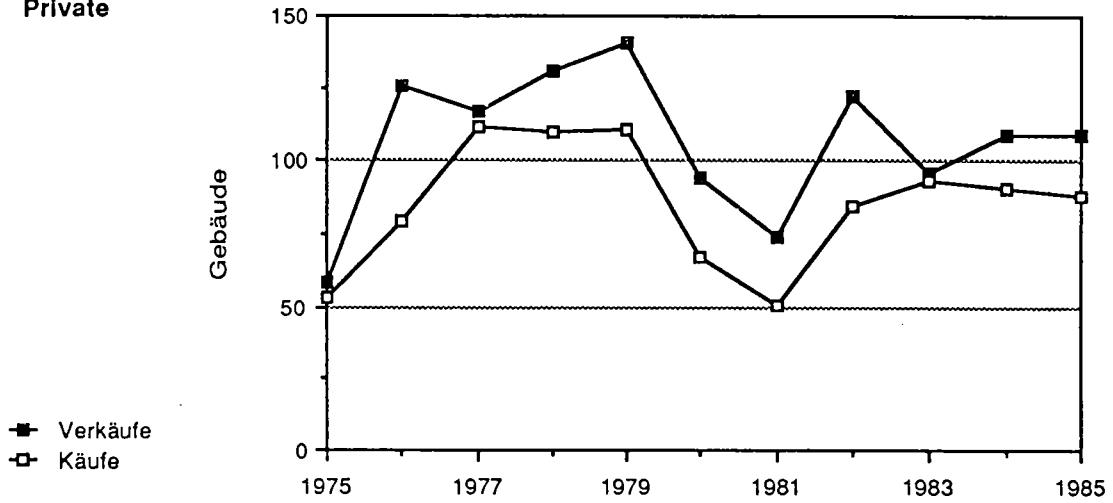
Abb. 16.1 ZÜRICH: Entwicklung der Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten durch Private und institutionelle Anleger 1975 - 1985



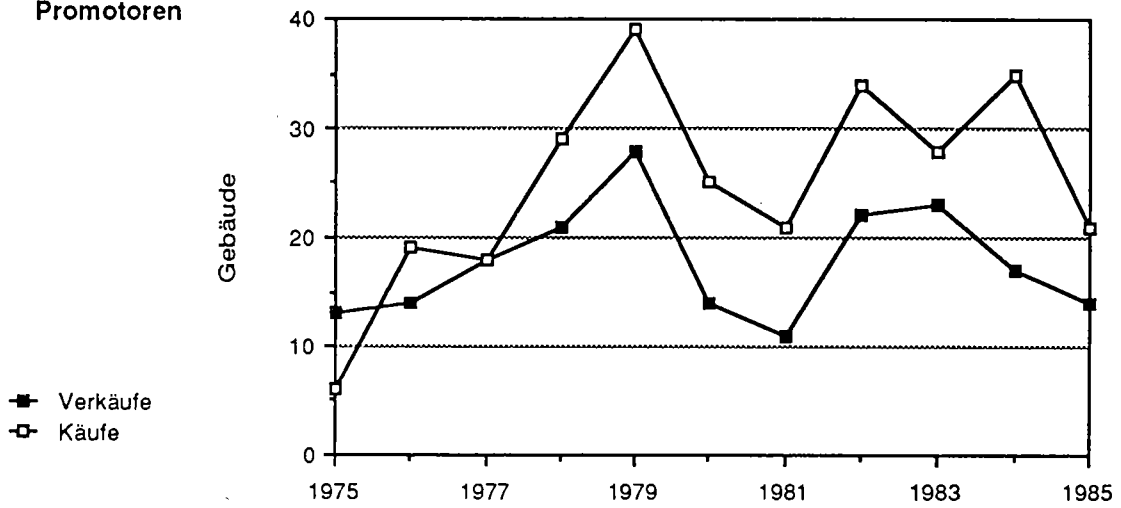
Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistik der Stadt Zürich

Abb. 16.2 BERN: Entwicklung der Verkäufe und Käufe von Anlageobjekten 1975 - 1985 durch Private, Promotoren und Institutionelle

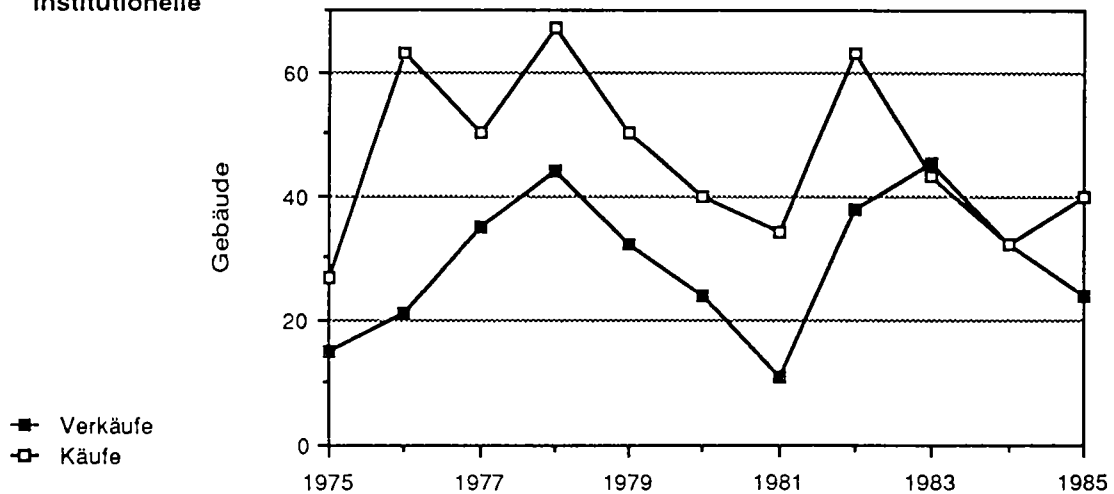
Private



Promotoren



Institutionelle



Quelle: Statist. Jahrbücher der Stadt Bern

Promotoren erst 1985, also wiederum mit einer zweijährigen Verzögerung. Hier zeigen sich also interessante Unterschiede im Marktverhalten. Institutionelle scheinen frühzeitiger und rascher auf Veränderungen auf dem Liegenschaftsmarkt zu reagieren als Promotoren, – allenfalls mitbeeinflusst von Entwicklungen auf dem Kapital- und Aktienmarkt.

- Ein letzter Punkt betrifft die **Institutionellen**, und zwar nur deren Verhalten in den Jahren nach 1982. Das ist ein kurzer Zeitraum, darum gelten diese Aussagen nur mit Vorbehalten. Von 1982 bis 1985 ging in Zürich wie in Bern die Zahl ihrer Liegenschaftskäufe, aber auch ihrer Verkäufe zurück. Auf den ersten Blick scheint ihr "Anlagedruck" nicht so gross zu sein. Denkbar ist, dass das Angebot an geeigneten Objekten immer mehr schrumpfte resp. dass sie je länger, je selektiver investierten. Der Rückgang ihrer Verkäufe liesse sich zusätzlich damit begründen, dass sie ihre Bestände an weniger geeigneten Anlageobjekten bereits vorher abgebaut hatten. Das sind jedoch nicht mehr als Vermutungen, denen weiter nachzugehen sich lohnen könnte.

Als wichtigstes Resultat bleibt festzuhalten, dass die Privaten über den ganzen Zeitraum hin Netto-Verkäufer, ihr Gegenpart, die Promotoren und Institutionellen, ständig Netto-Käufer waren. Daher hat eine **stetige Eigentumsverlagerung** von den Privaten zu den Promotoren und Institutionellen stattgefunden. Sie hat sich in keiner Weise im Zeitablauf beschleunigt.

16.3 Marktanteile der Akteurgruppen im Zeitablauf

Haben die Privaten ihre Marktposition als **Käufer** von Anlageobjekten im Zeitablauf gehalten? Oder sind sie gegenüber den anderen Akteurgruppen immer weiter zurückgefallen und zunehmend aus diesem Markt verdrängt worden? Oder hängen ihre Käuferanteile von der Entwicklung des Marktvolumens ab und steigen, wenn sich das Marktvolumen ausweitet, sinken, wenn es schrumpft? Diese Fragen waren bislang offen geblieben. Anhand der Zürcher und Berner Daten soll hier versucht werden, Antworten zu geben.

Eine klärende Vorbemerkung erscheint angebracht. Es geht hier nicht um die Entwicklung der Eigentümeranteile, die bei den Privaten bekanntlich immer kleiner wurden, weil sie insgesamt mehr verkauften als kauften. Hier interessiert die Verdrängung aus dem Käufermarkt. Von einer "Verdrängung" der Privaten durch die Institutionellen wäre dann die Rede, wenn die Käuferanteile der Privaten im Zeitablauf immer weiter sanken und jene der Institutionellen stiegen.

Die Abbildung 16.3 zeigt für Zürich die Entwicklung der Marktanteile der Käufergruppen, gemessen an den Freihandkäufen und den Umsätzen. Die Abbildungen 16.4 und 16.5 enthalten die entsprechenden Angaben, getrennt für Mehrfamilien- sowie für Wohn- und Geschäftshäuser in Zürich und Bern und nur auf der Basis der Freihandkäufe. Es werden jeweils die absoluten und die relativen Werte nebeneinandergestellt.

Aus den Graphiken wird unmittelbar ersichtlich, dass die **Marktanteile der privaten Käufer** nicht sanken. Sie stiegen aber auch nicht, sondern blieben im Zeitablauf mit geringfügigen Schwankungen **konstant**.

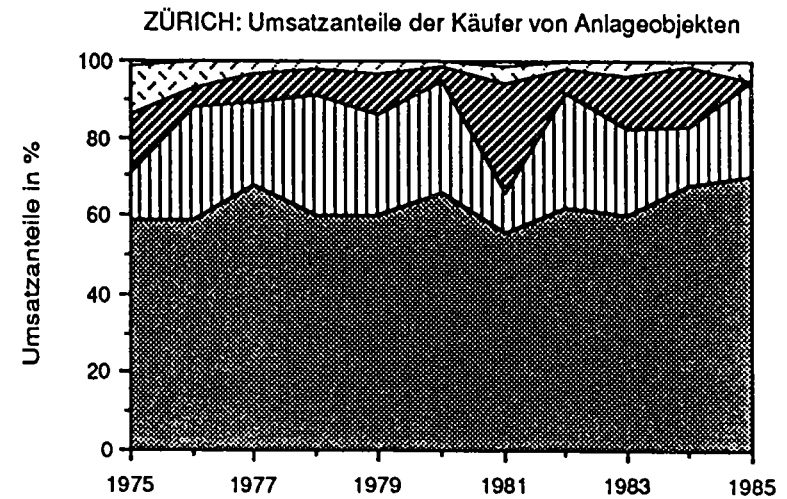
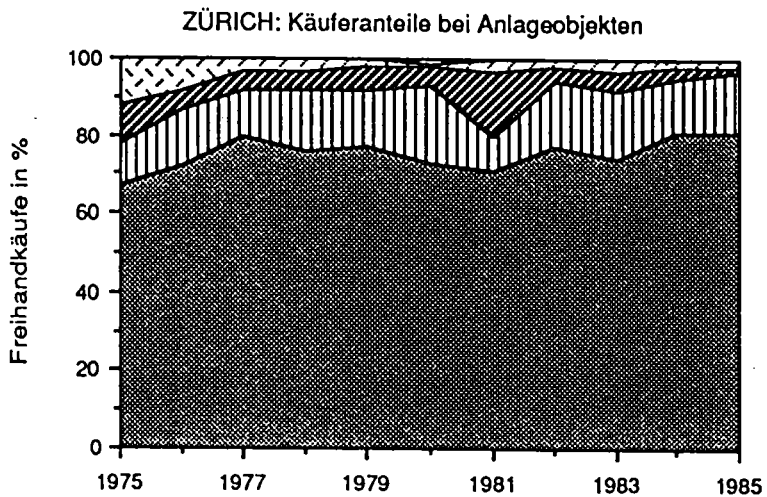
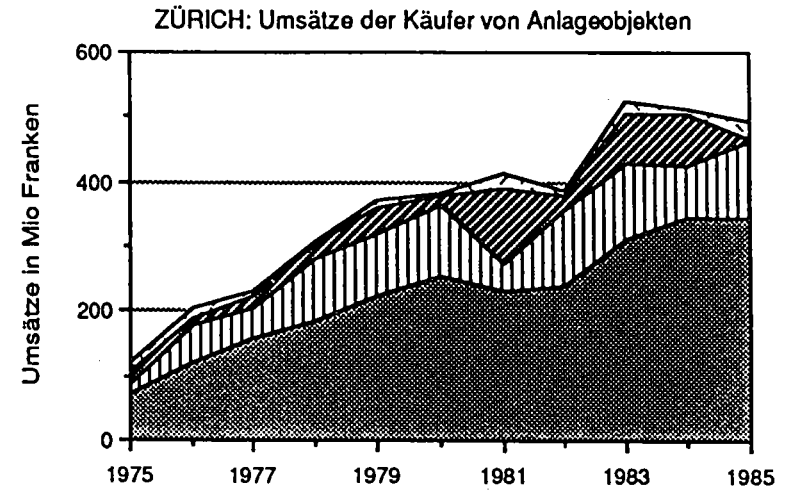
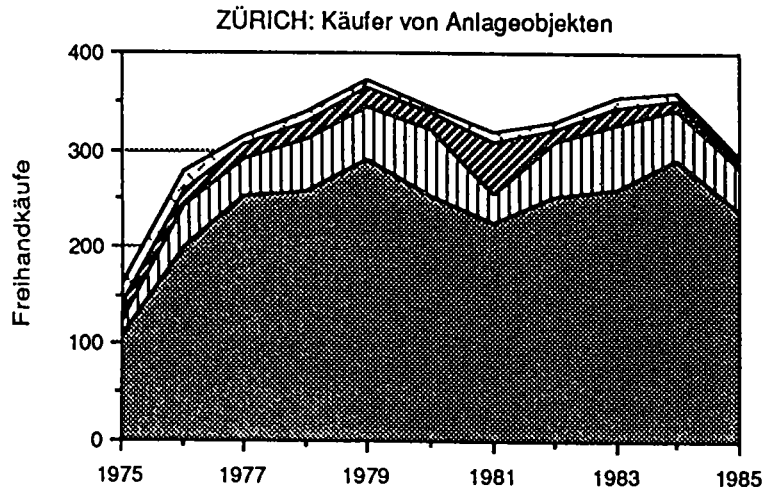
Dies galt in Zürich und in Bern **unabhängig** vom jeweiligen **Marktvolumen**, am Tiefpunkt der Konjunktur ebenso wie in Zeiten guten Wirtschaftsklimas. Alle drei Messgrößen belegen das, die Freihandkäufe, die Umsätze und ebenso die Zahl der Wohnungen in erworbenen Anlageobjekten. Es galt für Mehrfamilien- wie für Wohn- und Geschäftshäuser und ebenso für den Teilmarkt der Altbauten.¹ Die Privaten hielten ihre Marktposition. Als **Käufer** wurden sie von den Institutionellen **nicht verdrängt**.

Es zeigen sich jedoch aufschlussreiche Niveau-Unterschiede. So waren in Zürich, analog zu den früheren Erkenntnissen, die privaten Käuferanteile generell höher als in Bern. Unterschiede gab es ebenfalls zwischen den beiden Gebäudekategorien. Der private Käuferanteil war bei Mehrfamilienhäusern in beiden Städten jeweils höher als bei Wohn- und Geschäftshäusern. In Bern waren diese Unterschiede ausgeprägter als in Zürich.²

¹ Weil hierzu nur Daten für Bern vorliegen, wird auf eine detaillierte Darstellung verzichtet. Die Grundtendenz ist ähnlich, auch wenn die Käuferanteile der Privaten langsam zurückgegangen sind.

² Die stärkeren Schwankungen der Marktanteile bei den Wohn- und Geschäftshäusern in Bern dürften vor allem auf die geringe Zahl der gehandelten Objekte zurückzuführen sein.

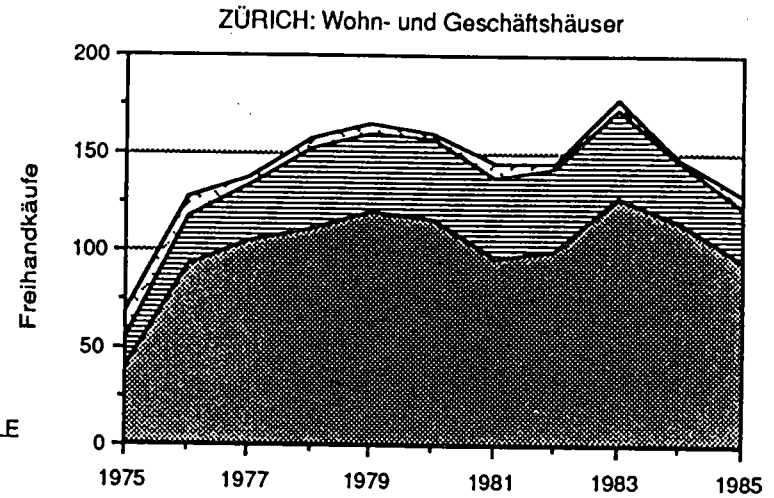
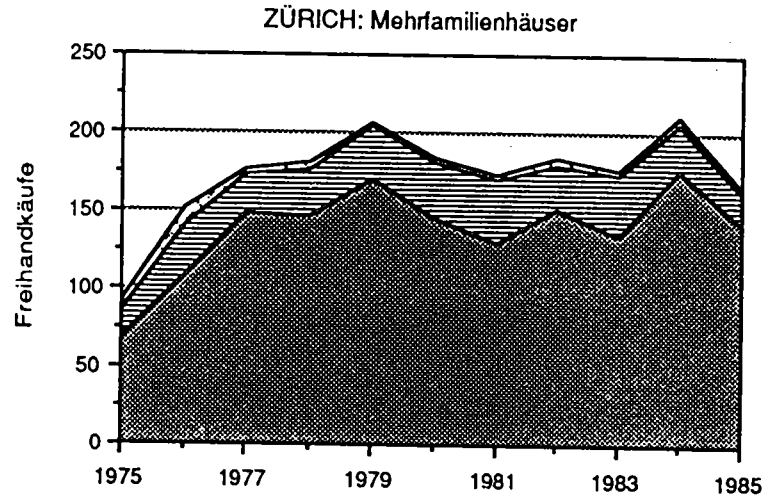
Abb. 16.3 Entwicklung der Käuferstruktur von Anlageobjekten insgesamt in ZÜRICH 1975 - 1985:
Freihandkäufe und Umsätze (absolut und in %)



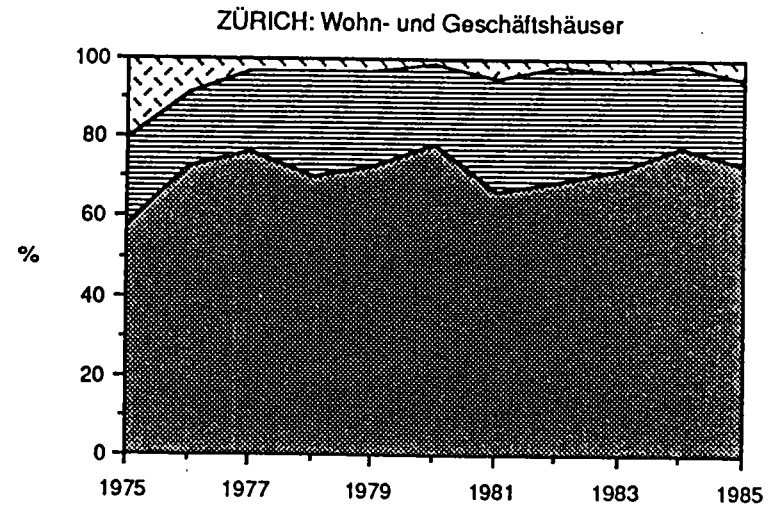
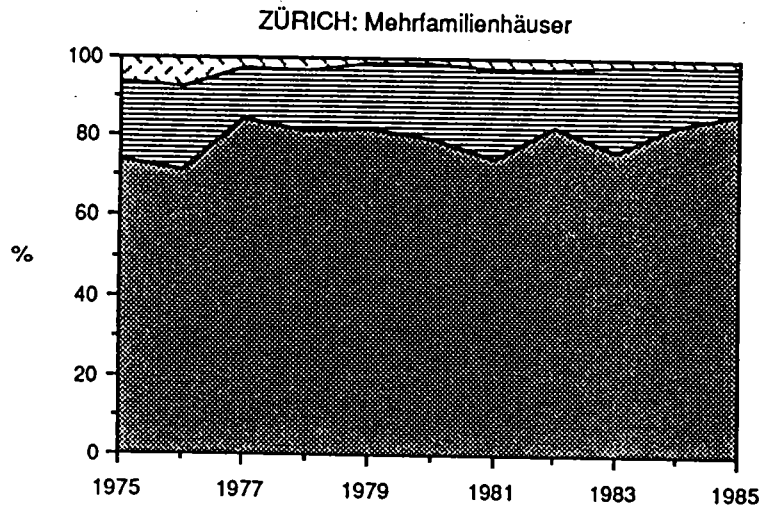
Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistik der Stadt Zürich

- Private
- ▨ Gesellsch.
- ▧ Stiftg./Ver.
- öff. Hand

Abb. 16.4 Entwicklung der Käuferstruktur von Mehrfamilien- und Wohn-/ Geschäftshäusern in ZÜRICH
1975 - 1985: Freihandkäufe (absolut und in %)

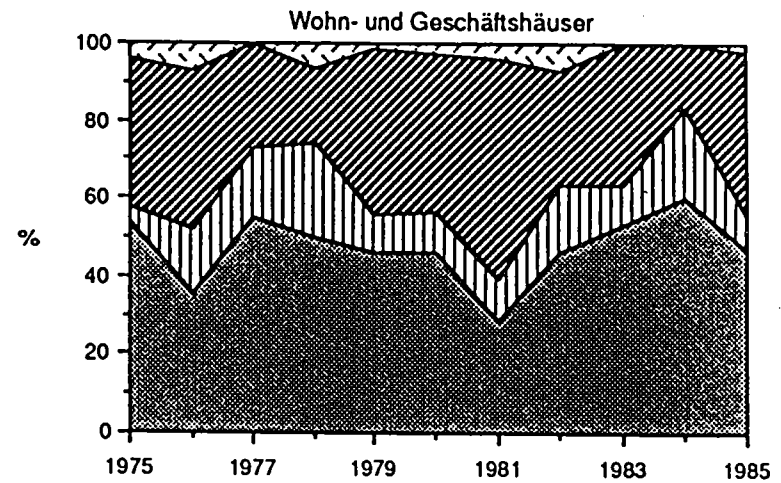
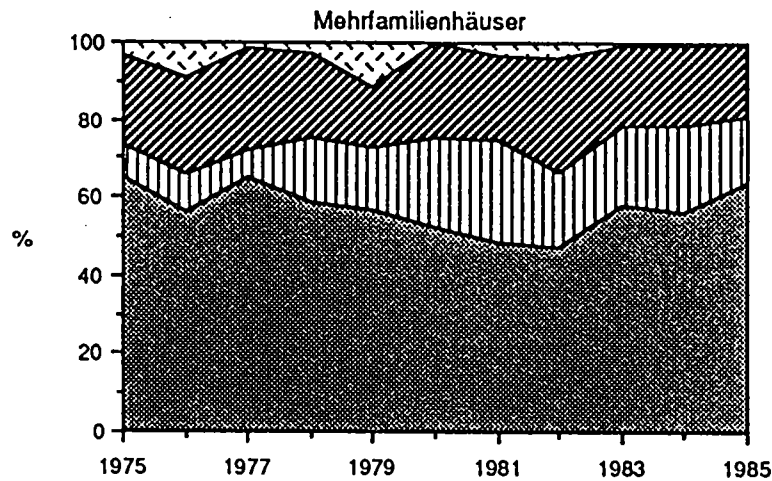
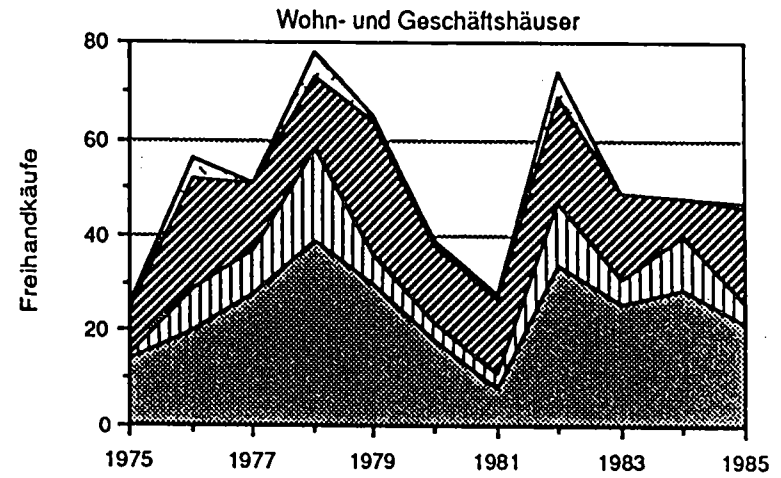
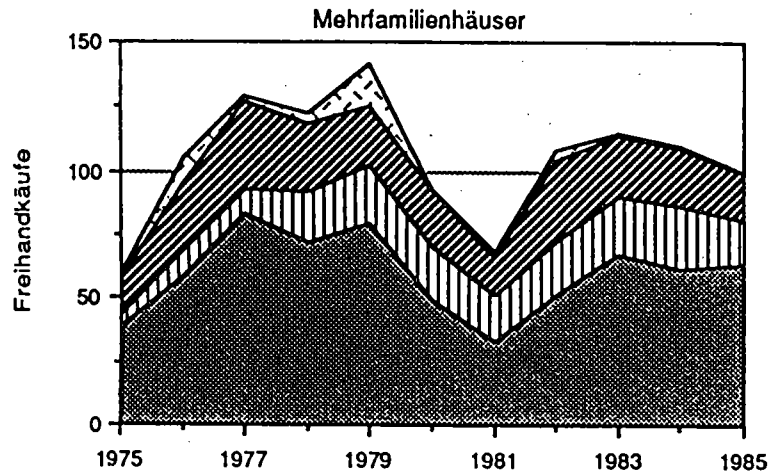


■ PRIVATE
▨ INSTITUTIONELLE
▧ ÖFF. HAND



Quelle: Unterlagen der Handänderungsstatistik der Stadt Zürich

Abb. 16.5 Entwicklung der Käuferstruktur von Mehrfamilien- und Wohn-/ Geschäftshäusern in BERN
1975 - 1985: Freihandkäufe (absolut und in %)



■ Private
 ▨ Promotoren
 ▩ Institutionelle
 □ öf. Hand

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Bern

In Zürich wurden als weitere Gruppen die Gesellschaften, die Stiftungen und Vereine sowie die öffentliche Hand unterschieden.

Zunächst zu den **Stiftungen und Vereinen** (inkl. Pensionskassen). Die Zahl ihrer Liegenschaftskäufe, aber auch ihr Anteil an allen Freihandkäufen ging im Zeitablauf – mit der Ausnahme des Jahres 1981 – leicht zurück. Dagegen weiteten sich ihre Umsatzanteile eher aus, jedoch nicht zulasten der Privaten, sondern der **Gesellschaften**. 1985 ging ihr Umsatzanteil jedoch wieder sehr stark zurück.

Stellt man dies der Gesamtentwicklung auf dem Zürcher Liegenschaftsmarkt gegenüber, so zeigt sich, dass die Stiftungen und Vereine ihren Marktanteil auf Kosten der Gesellschaften immer dann erhöhten, wenn das Marktvolumen zurückging, wie das etwa 1981 der Fall war. Erklären liesse sich das damit, dass die Stiftungen und Vereine laufend einen relativ konstanten Betrag in Liegenschaften investieren. Wenn das Marktvolumen sinkt, steigt ihr Marktanteil automatisch, wenn es zunimmt, fällt er. Damit hätten die Stiftungen und Vereine einen stabilisierenden Effekt auf den Liegenschaftsmarkt von Anlageobjekten. Das dürfte ebenfalls für die öffentliche Hand gelten. Ihre relativ hohen Marktanteile während des Konjunkturerinbruches Mitte der siebziger Jahre weisen darauf hin.

16.5 Zusammenfassung

- 1) Die Analyse der Zeitverläufe musste sich auf die beiden Großstädte **Zürich** und **Bern** beschränken, weil für Lugano und Aarau die Zahl der Freihandkäufe von Anlageobjekten zu gering ist.
- 2) Übers Ganze gesehen waren die **Marktpositionen** einzelner Akteurguppen sehr stabil. Sie haben sich im Zeitablauf praktisch nicht verändert. Ihre **hohe zeitliche Konstanz** kennzeichnet den Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte.

- 3) Die Privaten waren immer Netto-Verkäufer. Ihre **Verkaufsüberhänge** blieben im Zeitablauf konstant. Entsprechendes galt für die Promotoren und institutionellen Anleger als Netto-Käufer.
- 4) Die gleiche zeitliche Konstanz zeigte sich bei den **Käuferanteilen** der Akteurgruppen. Die Käuferanteile der Privaten veränderten sich kaum. Verschiebungen scheinen eher zwischen Gesellschaften einerseits und Stiftungen und Vereinen andererseits aufgetreten zu sein.
- 5) Das jeweilige **Marktvolumen** hatte kaum Einfluss auf die Marktstrukturen, weder auf die Käufe und Verkäufe und die resultierenden Netto-Werte einzelner Gruppen noch auf deren Käuferanteile.

Es ergibt sich somit ein Schluss, der auf den ersten Blick paradox erscheinen mag. Das private **Eigentum** an Anlageobjekten geht durch die Verkaufsüberhänge der Privaten langsam, aber stetig zurück. Die Marktanteile der Privaten als **Käufer** bleiben jedoch konstant. Die Privaten verlieren somit laufend **Eigentümeranteile**, als **Marktteilnehmer** werden sie jedoch nicht aus dem Käufermarkt verdrängt. Dies ist nicht zuletzt ein Indiz dafür, dass sich privates Eigentum an Anlageobjekten zunehmend konzentriert.

17 EXKURS über weitere Resultate der Untersuchung

17.1 Einleitung

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über eine Reihe weiterer Resultate der Untersuchung, die zwar für sich genommen interessant sind, aber aus unterschiedlichen Gründen nicht den gleichen Stellenwert wie das bisher Präsentierte beanspruchen können. Zum Teil betreffen sie nur einen kleinen Ausschnitt des Liegenschaftsmarktes mit Anlageobjekten, zum Teil ist die Datenbasis zu unsicher, wozu methodische Schwierigkeiten kamen.

Es ist ein Blick in die Werkstatt und auf Zwischenresultate, die noch weiter überprüft und auf eine breitere Grundlage gestellt werden müssen, um aussagekräftig zu werden. Sie können – und sollen – jedoch dazu dienen, fruchtbare Zweifel zu wecken und den Blick in neue Richtungen zu lenken.

Diese Zwischenresultate betreffen drei Themenkomplexe:

- Mehrmals gehandelte Liegenschaften,
- Bautätigkeit auf gehandelten Liegenschaften,
- Preisentwicklungen.

17.2 Mehrmals gehandelte Liegenschaften

Es ist eine Tatsache, dass ein gewisser Teil der Liegenschaften innerhalb relativ kurzer Zeit mehrmals den Eigentümer wechselt. Das ist z. B. dann der Fall, wenn sie von Promotoren für Renovationen oder Neubauten oder von einem Händler übernommen werden. Wenn bei jedem Wiederverkauf ein Gewinn erzielt wird oder zumindest die Unkosten gedeckt werden, dann steigt mit jeder zusätzlichen Handänderung der Preis einer Liegenschaft und damit auch die Kalkulationsbasis für die Mietzinse.

Daher rührt das Interesse, welcher Anteil der Liegenschaften mehrmals gehandelt wird, wie lang oder kurz die Wiederverkaufszeiträume sind und wer daran beteiligt ist. Zu den beiden ersten Teilfragen liegen Unterlagen aus den vier Städten vor, jedoch nur für **sämtliche** gehandelten Liegenschaften, nicht separat für Anlageobjekte. Die Analysen über die beteiligten Akteure beschränken sich auf die beiden Großstädte, weil nur dort hinreichende Fallzahlen erreicht werden.

Jede sechste bis jede achte gehandelte Liegenschaft wechselte in diesen Städten innerhalb der Untersuchungsperiode (1975–1985) zweimal oder öfter den Eigentümer. In Bern betrug der Anteil 17%, in Aarau 14%, in Lugano 12% und etwa ebenso viel in Zürich.¹ Unter den **Anlageobjekten** ist der Anteil höher. In Bern lag er bei 20%; in Zürich wurden vor allem Wohn- und Geschäftshäuser mehrmals gehandelt.² **Altbauten** (Baujahr vor 1921) waren jeweils besonders stark betroffen.

Kurze **Wiederveräusserungszeiträume**³ überwiegen generell, mit Abstand am stärksten in Bern. Dort wurden 45% der mehrmals gehandelten Liegenschaften innerhalb von zwölf Monaten und weitere 23% innerhalb von 13 bis 24 Monaten weiterveräussert, zusammen also über zwei Drittel innert zwei Jahren. In den drei anderen Städten lag dieser Anteil bei 40% bis 45%. Im Unterschied zu den zwei Großstädten wurden in Lugano und Aarau mehr Liegenschaften erst nach fünf und mehr Jahren weiterveräussert.

Alle drei **Akteurgruppen**, die Privaten, die Promotoren und die Institutionellen, schalteten sich als **Zwischeneigentümer** ein. Die Übergänge vom Liegenschaftshandel zur spekulativen oder kurzfristigen Kapitalanlage scheinen fließend zu sein. Das Überwiegen kurzer Wiederverkaufszeiträume könnte ein Indiz dafür sein, dass Promotoren Liegenschaften nach erfolgter Aufwertung relativ rasch weitergeben, aber auch dafür, dass viele Liegenschaften ohne zusätzliche bauliche Massnahmen weiterveräussert werden.

¹ Wegen der beschränkten Untersuchungsperiode ist der Anteil der mehrfach gehandelten Liegenschaften systematisch unterschätzt. Korrekturrechnungen mittels einer Kohortenanalyse ergaben, dass in Bern von allen gehandelten Liegenschaften etwa jede dritte bis vierte innert zehn Jahren mehrmals gehandelt wird. Der tatsächliche Anteil dürfte daher in den anderen drei Städten um 20% liegen. Dementsprechend höher dürften auch die tatsächlichen Anteilswerte bei den Anlageobjekten sein.

² Der ermittelte Anteil der mehrmals gehandelten Mehrfamilienhäuser beträgt in Zürich 8%, jener der Wohn- und Geschäftshäuser 12%, doch sind darin nicht die Weiterveräusserungen im gleichen Kalenderjahr berücksichtigt, die analog zu den anderen Städten einen erheblichen Teil ausmachen dürften.

³ Diese Angaben betreffen sämtliche Liegenschaften, nicht nur Anlageobjekte.

Ob eine Liegenschaft innert relativ kurzer Zeit einmal, zweimal oder öfters den Eigentümer wechselt, hat keinen Einfluss auf die Chancen privater Anleger, solche Liegenschaften als **Endinvestoren** zu erwerben. Am Schluss der Verkaufskette lag der private Eigentümeranteil immer etwa auf gleichem Niveau, in Bern allerdings generell tiefer als in Zürich. Dagegen stieg der Anteil der institutionellen Endinvestoren umso mehr an, je öfter eine Liegenschaft gehandelt wurde, während jener der Promotoren zurückging.

17.3 Bauvorhaben auf gehandelten Liegenschaften in Bern

Diese Resultate werfen nur ein Schlaglicht auf die Zusammenhänge zwischen Liegenschaftshandel und Bautätigkeit. Weil sich der Preis auch an noch ungenutzten Ertrags- und Nutzungspotentialen einer Liegenschaft ausrichtet, sind bauliche Massnahmen und Umnutzungen vielfach eine logische und notwendige Folge eines Freihandkaufes.

Daher interessiert hier, auf welchem Anteil der gehandelten Liegenschaften bauliche Massnahmen durchgeführt wurden, welcher Art sie waren und in welchem zeitlichen Bezug sie zum Freihandkauf standen. Zur Beurteilung von Preisentwicklungen gehandelter Liegenschaften wäre es von zusätzlichem Interesse, etwas über die investierten Summen zu erfahren, doch fehlen dazu jegliche Unterlagen.

Die Datenbasis ist wegen des grossen Erhebungsaufwandes sehr schmal (3 von 6 Stadtquartieren in Bern⁴). Die Angaben betreffen sämtliche gehandelten Liegenschaften, nicht nur Anlageobjekte. Zudem sind nur **bewilligungspflichtige** Bauvorhaben erfasst.⁵

Bauliche Massnahmen wurden in Bern etwa auf jeder dritten gehandelten Liegenschaft durchgeführt. Davon waren die Hälfte allgemeine Umbauten, gut ein Viertel Dachausbauten und andere Erweiterungsbauten, ein Zwölftel Neubauten des Hauptgebäudes, der Rest Nebenbauten und kleinere Baumassnahmen. Sie waren in vielen Fällen (43%) mit einer Erweiterung der Wohnflächen⁶ verbun-

⁴ Diese Angaben wurden vom Bauinspektorat der Stadt Bern im Rahmen einer anderen Untersuchung ausgewertet und freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

⁵ Nachdem viele Renovationsmassnahmen nicht bewilligungspflichtig sind, dürfte der effektive Anteil der Liegenschaften, die in Verbindung mit einem Freihandkauf aufgewertet werden, erheblich grösser sein.

⁶ Das kann jedoch auch am Charakter der erfassten Quartiere liegen, in die zwar Zentrumsnutzungen vordringen, die aber noch vorwiegend Wohnquartiere sind.

den. Die Nutzungsverlagerung von Wohnen zu Nicht-Wohnen war dagegen relativ selten (7%). Vor allem waren Altbauten betroffen, darunter Wohn- und Geschäftshäuser häufiger als Mehrfamilienhäuser.

Die baulichen Massnahmen wurden in den meisten Fällen innert zwei Jahren nach dem Freihandkauf durchgeführt.⁷ Der Anteil war bei Mehrfamilienhäusern (62%) grösser als bei Wohn- und Geschäftshäusern (50%). Bei diesen erfolgten bauliche Veränderungen jedoch häufiger bereits vor der Veräusserung (34% vs. 16% bei Mehrfamilienhäusern).

Die kritische Wissenslücke betrifft die finanzielle und ökonomische Seite baulicher Massnahmen. Denn ohne Kenntnis der investierten Summen und ohne Einblick in die ökonomischen Kalküle lässt sich kaum beurteilen, welchen Einfluss bauliche Massnahmen auf die Liegenschaftspreise, die Rendite und die Mietzinse haben.

17.4 Preisentwicklungen bei Altbauten

Für die aktuelle wohnungspolitische Diskussion wären genauere Informationen über die Preisentwicklungen auf dem Liegenschaftsmarkt von Anlageobjekten gewinnbringend gewesen. Insbesondere hätten empirisch gesicherte Hinweise interessiert, wie sich das verstärkte Engagement der institutionellen Anleger auswirkt. Einer solchen Analyse standen jedoch noch zu viele Hindernisse im Wege. Nicht zuletzt gab und gibt es methodische Probleme (z. B. geeignete Messgrössen⁸), die nun zum Teil im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms "Boden" weiterverfolgt werden.

Trotz dieser Schwierigkeiten lässt die vorliegende Studie gewisse, wenn auch grobe Aussagen zu. Nachfolgend sollen die Preisentwicklungen bei Altbau-Mehrfamilienhäuser in Zürich und Bern dargestellt werden. Als Vergleichsbasis dienen die Preise pro m² Brutto-Geschossfläche (BGF) und pro Wohnung zu nominalen und zu realen Preisen.

Die Analysen zeigen für beide Städte, dass nach dem Preiseinbruch von

⁷ Aus auswertungstechnischen Gründen konnte das nur für die einmal gehandelten Liegenschaften ermittelt werden. Das sollte jedoch – analog den kurzen Wiederverkaufszeiträumen – ebenso für mehrmals gehandelte Liegenschaften gelten.

⁸ Die Hauptschwierigkeit ergibt sich daraus, dass sich die gehandelten Objekte auf vielerlei Art voneinander unterscheiden. Auch kann die Gesamtstruktur der gehandelten Liegenschaften von Jahr zu Jahr varrieren. Demzufolge ist es schwierig, exakte Aussagen im Sinne einer Preisstatistik zu machen.

1975/77 die **Preise von Altbauliegenschaften** (Mehrfamilienhäuser) erheblich stärker als die allgemeine Teuerung⁹ anstiegen. Vom Tiefpunkt 1976/77 bis 1985 erhöhten sie sich in Zürich **real** um ca. +50% (nominal um ca. 100%), und zwar auf der Basis der Preise pro m² BGF wie pro Wohnung. In Bern erhöhten sich die Preise pro Wohnung ebenfalls um ca. +50%, die Preise pro m² BGF dagegen um ca. +160%¹⁰. Die Preise dieser Altbauten entwickelten sich somit in beiden Städten ähnlich, obwohl das Preisniveau in Zürich höher blieb.

Am Beispiel Zürichs liess sich feststellen, dass die Preise von älteren und von neueren Mehrfamilienhäusern (vor/nach 1947 errichtet) trotz gewisser Schwankungen parallel anstiegen. Das **Gebäudealter** beeinflusst somit vor allem das relative Preisniveau, weniger die Preisentwicklung. Wie sehr Altbaupreise spekulativen Kräften ausgesetzt sein können, lässt sich daran erkennen, dass der Preiseinbruch von 1975/76 vorwiegend Altbauten betraf.

Differenziert man nach der **Gebäudegrösse**, so sind die Preise pro Wohnung in kleinen Altbauten (mit 3–5 Wohnungen) am höchsten, in Zürich wie in Bern. Tendenziell sind sie umso tiefer, je grösser die Gebäude sind.

Auch der Preisauftrieb war bei den kleinen Altbauten am grössten, am geringsten bei grossen Liegenschaften (mit 11 und mehr Wohnungen). Diese Tendenzmeldungen widersprechen gewissen Ansichten, dass die Preise bei den von den institutionellen Anlegern bevorzugten (grossen) Mietobjekten am stärksten hätten steigen sollen. Hier ist somit ein Punkt, wo künftige Untersuchungen ansetzen und weiter in die Tiefe gehen sollten, um sowohl die Unterschiede im Preisniveau als auch im Preisauftrieb zwischen grossen und kleinen Gebäuden besser erfassen und erklären zu können.

Wenn man die Entwicklung der Kaufpreise einzelner Akteurgruppen betrachtet, so läge die Vermutung nahe, dass die Institutionellen als jene Gruppe mit dem grössten "Anlagedruck" die Preisführer sind, d. h. jeweils die höchsten Preise bezahlt haben. Zumindest bei den Altbau-Mehrfamilienhäusern finden sich dafür keine eindeutigen Belege, weder in Zürich noch in Bern. In Zürich wie in Bern entwickelten sich – bezogen auf den Preis pro Wohnung – die Kaufpreise der Stiftungen und Vereine in der gleichen Bandbreite wie jene der Privaten. Mit

⁹ auf der Basis des Konsumentenpreisindex

¹⁰ Dieser Unterschied lässt sich allenfalls aus dem Charakter und der zentralen Lage der erfassten Quartiere in Bern erklären.

Abstand die höchsten Kaufpreise wurden in Zürich über den ganzen Zeitraum hin von den Gesellschaften bezahlt. Die Kaufpreise der Promotoren in Bern lagen erwartungsgemäss tiefer, was sich mit den spezifischen Merkmalen der von ihnen erworbenen, renovationsbedürftigen Altliegenschaften erklären lässt.

Die vorliegenden Daten liefern keinen Beleg dafür, dass in diesen beiden Städten einseitig von den institutionellen Anlegern der zweiten Säule grosse preistreibende Effekte ausgegangen sind. Man gewinnt vielmehr den Eindruck, dass für sie mehr und mehr eine Preisschwelle erreicht wurde, wo sie sich mit ihren Anlagen zurückhielten. Das hat sich bereits bei der Entwicklung ihrer Freihandkäufe gezeigt.

17.5 Schlussbemerkung

Mit diesen knappen Hinweisen muss man sich hier begnügen. Es wäre wenig sinnvoll gewesen, zu diesen wichtigen Aspekten ein umfangreiches, aber noch wenig zuverlässiges Zahlenmaterial auszubreiten und eine Genauigkeit vorzutäuschen, die noch nicht erreichbar ist.

Für das weitere Vorgehen lassen sich jedoch eine Reihe Schlüsse ziehen:

- 1) Es fanden sich in den beiden Großstädten keine Belege dafür, dass die Pensionskassen im Untersuchungszeitraum die dominanten Preisführer (im Altliegenschaftsmarkt) waren. Die Definition des "Preisführers" wurde damit operationalisiert, dass seine Preise im Durchschnitt höher liegen resp. der Konkurrenz um mindestens ein Jahr (als kleinster erfasster Zeiteinheit) vorausseilen. Weitere methodisch-theoretische Überlegungen wären hier angebracht, um diesen für den Liegenschaftsmarkt wie für das Anlageverhalten kritischen Faktor der "Preisführerschaft" methodisch und statistisch besser in den Griff zu bekommen.
- 2) Um die Entwicklung der Liegenschaftspreise beurteilen zu können, genügt es nicht, sich auf die Kaufpreise zu beschränken. Ebenso muss die Bautätigkeit auf den Liegenschaften einbezogen werden, und zwar möglichst nicht nur die bewilligungspflichtigen Baumassnahmen. Beides zusammen ergibt erst die Investitionssummen, auf denen Rendite- und Verwertungskalküle basie-

ren, die letztlich für die langfristige Entwicklung der Mietzinse verantwortlich sind.

- 3) Weil Liegenschaften so heterogen sind, benötigt man für die Ermittlung und Beurteilung von Preisentwicklungen einheitliche Bezugs- und Vergleichsgrößen. Hier wurden dafür die Preise pro m² BGF und pro Wohnung herangezogen. Wie gut und wie aussagekräftig diese sind, bleibt jedoch zu prüfen.
- 4) Die Schwierigkeiten, Daten über Bautätigkeit, Bausummen und Brutto-Geschossflächen zu eruieren und den Angaben über gehandelte Liegenschaften zuzuordnen, sind enorm und vielfach prohibitiv. Wenn man die angesprochenen Sachverhalte besser beurteilen will, muss somit die Datenlage verbessert werden.

Teil IV

**ZUSAMMENFASSUNG
UND
SCHLUSSFOLGERUNGEN**

18. Private im Spannungsfeld institutioneller Anleger. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Untersuchung hat einen weiten Bogen geschlagen. Am Anfang stand eine Auslegeordnung zum Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte. Die Auswertung der Wohnungs- und Gebäudezählung lieferte Auskünfte, wie sich die Eigentümerstrukturen von Anlageobjekten von 1970 bis 1980 verschoben hatten. Das Kernstück bildeten die Analysen der Geschehnisse auf vier städtischen Liegenschaftsmärkten.

Die Analyse der Wohnungs- und Gebäudezählungen zeigte, dass sich die Eigentümerstruktur von 1970 bis 1980 fast ausschliesslich zugunsten der Stiftungen und Vereine verschoben hatte, die bereits damals in den Altliegenschaftsmarkt vorgedrungen waren. Ebenso wurde deutlich, dass die seinerzeitige Tendenz zu grossen Neubauten kapitalkräftige institutionelle **und** private Anleger bevorteilte.

Die Analyse der vier städtischen Liegenschaftsmärkte lieferte ein prononcierteres Bild. Denn die Stellung der Privaten auf diesen Liegenschaftsmärkten ist schwächer, als in den Verschiebungen der Eigentümerstrukturen zum Ausdruck kommt. Sie konnten per Saldo ihre Wohnungsbestände in Anlageobjekten nur dadurch vermehren, dass sie auf Liegenschaften investierten, die sich bereits in ihrem Eigentum befanden, und sie besser nutzten resp. neu überbauten. Auf dem Liegenschaftsmarkt überwogen durchwegs ihre Verkäufe. Privates Liegenschaftseigentum ging dort also langsam, aber stetig zurück und konzentrierte sich immer mehr.

Die Preissteigerungen auf dem Liegenschaftsmarkt dürften das Ihre dazu beigetragen haben, dass es für Private mit beschränktem Eigenkapital immer schwieriger wurde, Liegenschaften zu erwerben und eine durchschnittliche Rendite zu erzielen. Über deren Konsequenzen auf die Mieten und das Wohnungsangebot lassen sich nur Vermutungen anstellen.

Altwohnungen stellen auf dem freien Wohnungsmarkt das grösste Angebotsreservoir für weniger zahlungskräftige Haushalte dar. In dem Mass, wie Altliegenschaften gehandelt und allenfalls zusätzlich "aufgewertet" werden, schwindet dieses Angebot. Aus dieser Sicht ist das Vordringen institutioneller Anleger in den Altliegenschaftsmarkt ein wichtiger Faktor. Es kann positiv wie negativ beurteilt werden. Positiv, weil nötige Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden und ihre sicherheitsorientierte Anlage- und Mietzinspolitik eine mässigende Wirkung auf die Mietzinsentwicklung haben kann. Negativ, weil (fast) jeder Freihandkauf dazu führt, dass der volle Marktwert realisiert und damit ein Mietzinsschub ausgelöst wird.

Die Entwicklungen, die heute beklagt werden, haben also bereits in den siebziger Jahren ihren Anfang genommen. Erst die jüngsten Erscheinungen haben ein grösseres Interesse daran geweckt.

18.1 Dynamik und Struktur des Liegenschaftsmarktes für Anlageobjekte

Die **Dynamik** dieses Liegenschaftsmarktes lässt sich an der Entwicklung des Marktvolumens beurteilen. Gemessen an der Zahl der Freihandkäufe war es seit einigen Jahren in allen vier Städten rückläufig, gemessen an den (inflationsbereinigten) Umsätzen stagnierte es zumindest. Der Preisauftrieb, soweit er sich hier ermitteln liess, war jedoch weitgehend ungebrochen, auch wenn sich Anzeichen fanden, dass eine kritische Schwelle allmählich erreicht sein könnte. Der Markt trocknete trotz des hohen Anlagevolumens der Institutionellen innerhalb der Städte mehr und mehr aus.

Hat sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens ins Umland der Städte verlagert? Das lässt sich mit den vorhandenen Unterlagen schwer beurteilen. Die Wohnungs- und Gebäudezählungen liefern zumindest für die siebziger Jahre Indizien dafür, dass dort das Gros der Neubauinvestitionen stattfand. Die dortige Eigentümerstruktur entwickelte sich ähnlich wie in den Kernstädten, so dass vermutlich auch die Kräfteverhältnisse auf dem Liegenschaftsmarkt ähnlich waren.

Wenn sich die Anlagetätigkeit der Privaten verlagert hat, dann grossräumig in solche Gebiete, die bislang von den Institutionellen "vernachlässigt" worden waren, in ländliche Gebiete, in mittelstädtische Agglomerationen und in die Romandie. In ländlichen Gebieten dominierten die Privaten, in einzelnen mittelstädtischen Agglomerationen die Gesellschaften oder die Stiftungen und Vereine.

Wie lässt sich nun die rückläufige Entwicklung auf den untersuchten städtischen Liegenschaftsmärkten erklären? Ist weniger angeboten oder bei gegebenen Preisen weniger nachgefragt worden? Beides war vermutlich der Fall.

Das Angebot kann zurückgegangen sein, weil Liegenschaften in städtischen Lagen (wieder) sehr wertbeständige Anlagen sind, die bei entsprechendem Unterhalt langfristig gute Renditen und zugleich weitere Wertsteigerungen garantieren dürften. Eine geringe Verkaufsbereitschaft paart sich mit sehr hohen Preiserwartungen.

Für die Nachfrager fehlt entweder geeignetes Angebot oder – was naheliegender ist – die Preise sind ihnen zu hoch, so dass die Investoren nicht mehr die angestrebte sichere Mindestrendite erreichen können. Die Nachfrage scheint je länger je mehr von jener Anlegergruppe bestimmt zu werden, für die auch tiefe Renditen kein Hinderungsgrund sind und/oder deren Renditekalkulation den Gewinn durch Wiederverkauf einbezieht.

Das Marktklima scheint somit die Preiserwartungen der Anbieter und der Nachfrager auseinandergetrieben zu haben, was die Hauptursache für die rückläufige Entwicklung sein dürfte.

Was kennzeichnet nun die **Struktur dieses Liegenschaftsmarktes**? Das Angebot wird weitgehend von den Privaten bestimmt. Obwohl gesamthaft Netto-Verkäufer, waren sie zugleich die grösste Käufergruppe. Ihr Anteil an den Kaufumsätzen schwankte zwischen ca. 40% in Lugano und 75% in Zürich. Die zweite grosse Käufergruppe in den Großstädten waren die Stiftungen, Vereine und Pensionskassen. Gesellschaften reduzierten ihre Bestände in den beiden Großstädten. Sie investierten eher in den beiden Mittelstädten. Jedoch auch zwischen den beiden Großstädten zeigten sich charakteristische Unterschiede.

Das unerwartete Resultat dieser Analysen war das Auffinden **lokalspezifischer Marktstrukturen**, die in Zürich und Aarau vor allem von den Privaten, in Bern relativ stark von den Promotoren und in Lugano vor allem von den Gesellschaften geprägt sind. Dass Lugano aus diesen und jenen Gründen ein Sonderfall sein könnte, liesse sich noch erklären. Aber die deutlichen Unterschiede zwischen den anderen drei Städten weisen darauf hin, dass es neben reinen Marktkräften spezifische Machtkonstellationen und Beziehungsgeflechte gibt, die das Marktgeschehen stark formen.

Diese lokalen Marktstrukturen weisen eine hohe zeitliche Konstanz auf. Wie sich für Bern und Zürich gezeigt hat, bleibt der Käuferanteil der einzelnen Gruppen im Zeitablauf und unabhängig vom Marktvolumen praktisch konstant. Legt man statt der Zahl der Freihandkäufe die Umsätze zugrunde, so verschieben sich die Gewichte etwas stärker zugunsten der Institutionellen. An den strukturellen Unterschieden zwischen den lokalen Märkten ändert sich dadurch nichts.

Daraus resultieren ebenfalls lokalspezifische Unterschiede in der Erosion privaten Liegenschaftsbesitzes. Die Verkaufsüberhänge Privater sind in Zürich, und damit ausgerechnet in der grössten der vier untersuchten Städte, geringer als in Bern und den anderen Städten. Die hohen Wiederverkaufsquoten an Private bei kleineren und älteren Objekten sind ein Grund. Daneben scheint es aber in Zürich – und auch in Lugano – eine Gruppe sehr potenter privater Investoren zu geben, die auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte eine führende Rolle spielt und gerade bei Grossobjekten mit institutionellen Anlegern jeglicher Provenienz konkurrieren kann.

18.2 Sind die Privaten von den institutionellen Anlegern aus dem Liegenschaftsmarkt verdrängt worden?

Gesamtschweizerisch ist das private Eigentum an Anlageobjekten von 1970 bis 1980 absolut gestiegen. Aber die privaten Anleger insgesamt haben nicht mit der allgemeinen Entwicklung Schritt gehalten. Sie sind, gemessen an den Wohnungsbeständen, relativ zurückgefallen. Hauptursache dafür war ihr geringer Anteil an den Neubauten. Weil Neubauten in den Städten (in den siebziger Jahren) überwiegend grosse Objekte waren, ist die Zahl der Privaten, die dabei zum Zu-

ge kamen, sogar noch geringer. Hier finden sich Anzeichen für eine zunehmende Eigentumskonzentration innerhalb der Privaten.

Festzuhalten bleibt, dass die Privaten ihre relative Eigentümerposition in den vier Städten nur dadurch halten konnten, dass sie auf Liegenschaften, die sich bereits in ihrem Eigentum befanden, investierten. Denn auf den städtischen Liegenschaftsmärkten waren sie Netto-Verkäufer. Sie haben innerhalb der Städte ständig mehr verkauft als gekauft. Ob der Verkaufserlös in den Konsum oder in den Bau eines Eigenheims oder in den Erwerb eines anderen Anlageobjektes ausserhalb der Stadtgrenzen ging, das lässt sich nicht beurteilen. Doch innerhalb der Städte ist eine langsame, aber stetige Erosion privaten Liegenschaftsbesitzes – bei gleichzeitiger Eigentumskonzentration – festzustellen.

Ein Grund dafür war das Vordringen institutioneller Anleger in den Altliegenschaftsmarkt. Dort vereinigten die Privaten 1980 zwar immer noch den Löwenanteil der Liegenschaften auf sich. Aber bereits in den siebziger Jahren erhöhten institutionelle Anleger ihre Altliegenschaftsbestände erheblich. Das enorme Anwachsen der Wohnungsbestände von Stiftungen, Vereinen und Pensionskassen war nur dadurch möglich, dass sie Liegenschaften in grossem Umfang aus den älteren Beständen anderer Eigentümergruppen übernahmen. So machten Altbauten in Zürich zwei Drittel der Anlageobjekte aus, die sie zwischen 1975 und 1985 erwarben, mit 44% der Kaufumsätze. Vor allem in der Aufbauphase, als ihr Kapitalstock noch gering war, dürften Pensionskassen und Anlagestiftungen auch kleinere Objekte erworben haben, auch wenn sie nicht ihren längerfristigen Anlagekriterien entsprachen. Inzwischen haben sie diese, soweit sich beurteilen lässt, grossenteils wieder abgestossen. Das mag ein Grund sein für die überraschend grosse Zahl von Verkäufen dieser Anlegergruppe.

Auf dem Käufermarkt erhöhten die Institutionellen resp. die Stiftungen und Vereine ihren Marktanteil jedoch nicht. Er blieb in den zehn Jahren von 1975 bis 1985 in Zürich und Bern weitgehend konstant. Doch auch die Privaten hielten ihre Position. So geht in den vier Städten privates Eigentum an Anlageobjekten wegen der Verkaufsüberhänge stetig zurück, aber die verbliebenen und offensichtlich kapitalkräftigen privaten Käufer werden nicht aus dem Liegenschaftsmarkt verdrängt.

18.3 Schlussbemerkung

Die Untersuchung schliesst hier ab. Einige der gestellten Fragen konnten beantwortet werden. Aber noch mehr Fragen blieben offen. Zur Entwicklung der Liegenschaftspreise konnten kaum Aussagen gemacht werden. Zu gross sind noch die Datenlücken. Auch sind weitere methodische Überlegungen nötig, was geeignete Messgrössen dafür sind, um angesichts der Heterogenität der gehandelten Liegenschaften zu aussagekräftigen Zeitreihen der Preisentwicklung zu gelangen.

Ungewiss ist auch, ob die Resultate zu den vier untersuchten Liegenschaftsmärkten für andere Städte gültig sind. Hier wird man weitere Untersuchungen abwarten und dazu auch die Datenbasis verbessern müssen. Immerhin wurde hier ein theoretischer, methodischer und empirischer Grundstock gelegt, auf dem man aufbauen kann.

Wenn diese Untersuchung – auf noch unvollkommener Datenbasis – dazu beigetragen hat, einen positiven Denkanstoss in die eine oder andere Richtung zu geben, dann hat sie ihren Zweck erfüllt.

ANHANG

Literaturverzeichnis

Listen der verwendeten Merkmale

Literaturverzeichnis

Allgemein Schweiz

- Autorengruppe,
Wohnen in der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 34, Bern 1985
- Ernst U., Wechsler M.,
Zur Entwicklung des Kapitalstocks der zweiten Säule, in: NZZ 5. März 1985
- Farago, P., J. Scheidegger,
Einflussfaktoren auf Bodenpreise in der Bauzone. Untersuchungen am Beispiel von Freihandkäufen im Kanton Zürich in den Jahren 1985 und 1980. Bericht 21 des Nationalen Forschungsprogrammes "Boden", Liebefeld-Bern 1988
- Gerheuser F.,
Folgen der II. Säule (BVG) für den Wohnungsmarkt: Auswertung eines Hearings, Forschungspolitische Früherkennung, Arbeitsgruppe Gesundheits- und Sozialpolitik, Schweiz. Wissenschaftsrat, Bern, August 1985
- Gerheuser F., Sartoris E.,
Liegenschaftsmärkte Schweizerischer Städte: Technischer Bericht zur Datenerhebung, METRON, Windisch, Dezember 1986
- Gubser C.,
Die zweite Säule und der Immobilienmarkt: Die Renditen schrumpfen, in: Politik und Wirtschaft, April 1986
- Gurtner P.,
Wohnplatz Schweiz aus gesellschaftspolitischer Sicht, Bern 1980
- Haari R.,
Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern. Arbeitsbericht Wohnungswesen Nr. 16 Bern 1988
- Hager A.,
Kapitalbildung im Rahmen der zweiten Säule und Entwicklungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt, Zürich 1985
- Hübschle J.,
Zukünftige Entwicklungen des schweizerischen Wohnungsmarktes, in: Michel-Alder E., Schilling R. (Hg.): Wohnen in Zeit 2000, Basel 1984
- Hübschle J. et al.,
Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 31, Bern 1984
- Hübschle J.,
Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, Referat, Zürich, März 1985

Hübschle J., Hager A., Schulz H.-R.,
Die Rolle der Promotoren und Vermittler auf dem Bodenmarkt, Bericht 13 des Nationalen Forschungsprogrammes "Boden", Liebefeld-Bern 1988

Meier, A., J. Furrer,
Der Einfluss der Besteuerung auf den Bodenmarkt, die Bodennutzung und die Bodenrente. Bericht 19 des Nationalen Forschungsprogrammes "Boden", Liebefeld-Bern 1988

Pfitzmann H.J.,
BVG-Anlagevorschriften und Anlageprobleme aus der Sicht der Aufsicht, Referat, Zürich, März 1985

Rechsteiner R.,
Das 200-Milliarden-Geschäft, Zürich 1984

Rechsteiner R.,
Eigentumsverhältnisse und Wohnqualität – Wie beeinflusst das BVG den schweizerischen Wohnungsmarkt ?, Referat, Zürich, März 1985

Rutz K.,
Der Einfluss des BVG auf die Anlagepolitik der Lebensversicherungen, Referat, Zürich, März 1985

Vitelli J., Frei V.,
Strukturwandel der Eigentumsverhältnisse im St. Johann 1979-84, Stadtinstitut Basel, Basel 1985

Wasserfallen W.,
Wohnungsmarkt und Kreditmärkte, in: Schweiz. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, Heft 2/1979

Weilenmann E.,
Auswirkungen des BVG auf den Wohnungsmarkt aus der Sicht der Banken und Immobilienfonds, Referat, Zürich, März 1985

Winistörfel P.,
Auswirkungen des BVG aus der Sicht der Bauwirtschaft, Referat, Zürich, März 1986

Der Schweizerische Hauseigentümer,
SHEV-Wohnmarktumfrage, in: Der Schweizerische Hauseigentümer, 15. Januar 1987

Zürich

Dobszay J.,
Auswirkungen des neubaubedingten Wohnungsabbruchs auf den Wohnungsbestand in der Stadt Zürich 1971–1980, in: Statistische Mitteilungen der Stadt Zürich, Heft 2, 1981

Fritschi H.,
Wie ein Haus am Limmatquai dreimal verkauft und dabei immer teurer wurde, in: Tagesanzeiger, 15. August 1987

Janos E.,
Nutzungsstrukturen in der Stadt Zürich 1970–1980, in: DISP Nr. 87, ORL-Institut, ETH Zürich

-
- Schilling R.,
Der 8-Millionen-Kauf, in: Tagesanzeiger-Magazin, September 1984
- Statistisches Amt des Kantons Zürich,
Freihandverkäufe von unbebauten Liegenschaften 1960–1972, in: Statistische Mitteilungen
des Kantons Zürich, Heft 81/1974
- Statistisches Amt des Kantons Zürich,
Der Grundeigentumswechsel im Kanton Zürich 1973–1980, in: Statistische Mitteilungen des
Kantons Zürich, Heft 107/1982
- Vieli K. et al.,
Bodenpreise und Stadtentwicklung: eine empirische Untersuchung, in: Schweiz. Zeitschrift
für Volkswirtschaft und Statistik, Heft 1/1973

Bern

- Flückiger H.,
Zukunftsperspektiven Berner Immobilienmarkt, Referat, Bern, Juni 1986
- Fritzsche B.,
Bodenpreis und Stadtentwicklung am Beispiel Bern, in: Tagesanzeiger-Magazin, Nr. 47,
November 1977
- Gerheuser F., Sartoris E.,
Liegenschaftsmarkt und Liegenschaftsspekulation, Entwicklung auf dem Stadtbernischen
Liegenschaftsmarkt 1975 – 1984, METRON Windisch, März 1987
- Rupp M.,
Der Bauliche Umwandlungsprozess in der Länggasse (Bern), Geographisches Institut der
Universität Bern, 1983

Lugano

- Rossi A.,
Modificazioni nella struttura delle utilizzazioni e dei valori fondiari nel dopoguerra, ASPAN
1984

Aarau

- Stadtbauamt Aarau,
Stadt Aarau: Entwicklung der baulichen Nutzung, Aarau 1985
- Stadtbauamt Aarau,
Stadt Aarau: Daten und Entwicklungstendenzen, Aarau 1984

Allgemein Ausland

- Epping G.,
Bodenmarkt und Bodenpolitik in der Bundesrepublik Deutschland, Schriftenreihe der Hoch-
schule Speyer, Band 67, Baden-Baden 1987

- Fassbinder H.,
Preisbildung, Monopol und Spekulation beim städtischen Boden, in: R.-R. Grauhan, Lokale Politikforschung, Frankfurt/Main (Campus), Bd. 1, S. 151 ff.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH et al.,
Funktionsweise des Bodenmarktes im Umland von Grossstädten, Berlin-Dortmund, Oktober 1985
- Ipsen D. et al.,
Teilmärkte und Wirtschaftsverhalten privater Miethausbesitzer, Arbeitsbericht des Fachbereichs Stadt- und Landschaftsplanung, Heft 9, Kassel (ohne Jahr)
- Lange W.,
Investorenverhalten in der Wohnungswirtschaft. Perspektiven und Funktionen, Arbeitsgemeinschaft für Wohnwesen, Bochum 1983
- Massot A.,
Valorisation et dévalorisation de l'habitat dans l'agglomération parisienne, I.A.U.R.I.F., Paris 1983
- Risthaus L. et al.,
Bodenwertänderungen durch städtebauliche Massnahmen und die Problematik ihrer Erfassung, Universität Bonn, Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik (ohne Jahr)
- Schwab G.,
Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Innsbruck, in: DISP Nr. 84, ORL-Institut, ETH Zürich

**ANHANG: Liste der wichtigsten erfassten Merkmalen in den vier Städten
Zürich, Bern, Lugano und Aarau**

A) ZÜRICH

UNTERSUCHUNGSZEITRAUM : 1975-1985		
UNTERSUCHUNGSGEBIET: ganze Stadt		
MERKMALE	Areal- und Gebäude- statistik (Datensatz I, unvollst.)	Handänderungs- Statistik (Datensatz II, vollst.)
Liegenschaftsart	bebaut/unbebaut (ohne Stockwerkeigentum)	bebaut/unbebaut/ Stockwerkeigentum
Lage	Stadtquartiere	Stadtquartiere
Kaufdatum	Jahr	Jahr
Verkäufer/Käufer	Aufteilung vgl. Tab. 5.1	Aufteilung vgl. Tab. 5.1
Kaufpreis	ja	ja
Parzellenfläche (m2)	ja	ja
Zonenart	ja	ja
Gebäudeart	ja	ja
Anzahl Wohnungen	Stand 1974 und 1985	-
Anzahl Zimmer	Stand 1974 und 1985	-
Baujahr	ja	-
Grundfläche des Gebäudes	ja	-
Geschosscode	ja	-
Rauminhalt (m3)	ja	-

B) BERN

UNTERSUCHUNGSZEITRAUM : 1975-1984	
UNTERSUCHUNGSGEBIET: ganze Stadt	
MERKMALE	
Liegenschaftsart	bebaut/unbebaut/ Stockwerkeigentum
Lage	statistische Bezirke
Kaufdatum	Monat/Jahr
Verkäufer/Käufer	Aufteilung vgl. Tab. 5.1
Kaufpreis	ja
amtlicher Schätzwert	ja
Parzellenfläche (m2)	ja
Gebäudeart	ja
Anzahl Wohnungen	ja
Baujahr	ja
Zonenart	Kreise 1-4
BGF Wohnen 1980/1985	Kreise 1-4
BGF Nicht-Wohnen 1980/1985	Kreise 1-4
Ausnutzungsgrad 1985	Kreise 2-4
Anzahl Bauvorhaben	Kreise 2-4
Monat/Jahr der Bewilligung	Kreise 2-4
Typ des Bauvorhabens	Kreise 2-4

C) LUGANO

UNTERSUCHUNGSZEITRAUM : 1975-1985	
UNTERSUCHUNGSGEBIET: Sektion Lugano	
MERKMALE	
Liegenschaftsart	bebaut/unbebaut/ Stockwerkeigentum
Lage	12 Stadtquartiere
Kaufdatum	Jahr/Monat
Verkäufer/Käufer	Aufteilung vgl. Tab. 5.1
Kaufpreis	ja
Schätzwert*	Stand 1986
Ausübung Vorkaufsrecht *	ja/nein
Parzellenfläche (m2)	ja
Zonenart, spezielle Planungszone*	ja
Überbauungsziffer (effektiv)*	Stand 1986
Gebäudeart	potentielle Nutzungsart 1986
Anzahl Wohnungen	Anzahl wohnh. Haushalte 1986
SPEZIELLE MERKMALE FÜR STOCKWERKEIGENTUM	
Stockwerkeigentumnummer	ja
Errichtungsjahr	ja
Anzahl Gebäude	ja
o/oo Anteil an der Liegenschaft	ja

* für das Stockwerkeigentum nicht erhoben

D) AARAU

UNTERSUCHUNGSZEITRAUM : 1975-1985	
UNTERSUCHUNGSGEBIET: ganze Stadt	
MERKMALE	
Liegenschaftsart	bebaut/unbebaut/ Stockwerkeigentum
Lage	Quartiere, Blöcke
Kaufdatum	Monat/Jahr
Verkäufer/Käufer*	Aufteilung vgl. Tab. 5.1
Kaufpreis	ja
Jahr der letzten Schätzung*	ja
Parzellenfläche (m2)*	ja
Zonenart*	ja
Gebäudeart*	ja
Anzahl Wohnungen*	ja
Baujahr*	ja

* Nur für Mehrfamilienhäuser insges. und für Wohn- und Geschäftshäuser
im Zentrum (Blöcke 13-16, 22)

Erhebungskategorien der Verkäufer und Käufer von Liegenschaften und Zuordnung zu Hauptgruppen in den vier Städten

	ZÜRICH	BERN	LUGANO	AARAU
PRIVATE	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelpersonen - Erbengemeinschaften - mehr. Privatpersonen - andere Private 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufleute, Geschäftsleute - Pensionierte, Rentner - Erbengemeinschaften - Personengemeinschaften - andere Private 	<ul style="list-style-type: none"> - Erbengemeinschaften - andere Private 	<ul style="list-style-type: none"> - Erbengemeinschaften - Personengemeinschaften - andere Private
PROMOTOREN	<p><i>nicht separierbar/ unter Institutionellen enthalten</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Architekten, etc. - baugewerbliche Unternehmungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bauunternehmungen, Baumeister - Immobilienhändler 	<ul style="list-style-type: none"> - Architekten, Baumeister, Ingenieure, Bauhandwerker - baugewerbliche Unternehmungen
INSTITUTIONELLE	<ul style="list-style-type: none"> - Aktiengesellschaften - andere Gesellschaften - Vereine & Stiftungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Immobilienverwertungsgesellschaften - Versicherungen - Pensionskassen, PV-Stiftungen - Immobilienfonds - andere Kapitalgesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Immobiliengesellschaften - Versicherungen - Pensionskassen - Bankinstitute, Immobilienfonds - Treuhand-, Beteiligungsgesellschaften - andere Gesellschaften - andere juristische Personen 	<ul style="list-style-type: none"> - Immobilienverwertungsgesellschaften - Versicherungen - Pensionskassen, PV-Stiftungen - Immobilienfonds - andere Kapitalgesellschaften
GEMEINNÜTZIGE	<ul style="list-style-type: none"> - Stadt Zürich - übrige öffentliche Hand - Baugenossenschaften - übrige Gemeinnützige 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde - andere - Baugenossenschaften - Sonstige 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde - andere öffentliche Institutionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde - andere öffentliche Institutionen - Baugenossenschaften - Sonstige

Schriftenreihe Wohnungswesen

Herausgeber:
Bundesamt für Wohnungswesen,
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Material-
zentrale, 3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Bulletin du logement

Editeur:
Office fédéral du logement,
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Bollettino dell'abitazione

Editore:
Ufficio federale per l'abitazione,
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:
Ufficio centrale federale degli stam-
pati e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.-	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.-	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden - Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.-	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz 2. überarbeitete Auflage	112 Seiten	Fr. 12.-	Bestell-Nummer	725.007 d
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 ^e édition remaniée	120 pages	Fr. 12.-	No de commande	725.007 f
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.-	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.-	No de commande	725.011 f

Band	12	1985	Forschungsprogramme der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1979-1987	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.012 d
Volume	12	1985	Programmes de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1979-1987	64 pages	Fr. 5.-	No de commande	725.012 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.014 d
Band	15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.015 d
Band	16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume	16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.016 f
Band	17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorgeeinrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/ Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.-	No de commande	725.022 f

Band	23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.023 d
Volume	23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.023 f
Volume	23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	Fr. 8.–	No di ordinazione	725.023 i
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung/Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.026 f
Band	27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/ Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.–	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer	725.029 d

Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Fröhmüt Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/Les coûts du logement pour les locataires suisses Fröhmüt Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/ Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/ Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.–	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.–	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.–	No de commande	725.034 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.–	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.036 f
Band	37	1988	Forschungsprogramm der Forschungs-kommission Wohnungswesen FWW 1988–1991	56 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.037 d

Volume	37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988-1991	60 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.037 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/ Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière . . . qu'en est-il du locataire?/Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.-	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.043 f

Arbeitsberichte Wohnungs-
wesen

Rapports de travail sur le
logement

Rapporti di lavoro sull'
abitazione

In dieser Reihe werden in kleiner Auflage Forschungsergebnisse veröffentlicht, die sich vor allem an Fachkreise richten

Dans cette série sont publiés, à tirage limité, des résultats de recherche destinés avant tout à des spécialistes

In questa serie sono pubblicati, in tiratura limitata, dei risultati di ricerca destinati in primo luogo a cerchie di specialisti

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf Antrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

Editeur:

Office fédéral du logement à la demande de la Commission fédérale de recherche pour le logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Editore:

Ufficio federale per l'abitazione su proposta della Commissione per la ricerca sull'alloggio, 3000 Berna 15, casella postale 38

Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

Fonte d'acquisto:

Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

- 1 D Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuermöglichkeiten.
Roland Haari, 1978, broschiert, Format A 4, 225 Seiten, Bestell-Nr. 725.501 d vergriffen
- 2 D Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht).
1979, broschiert, Format A 4, 108 Seiten, Bestell-Nr. 725.502 d Fr. 9.--
- 2 F Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements ("Rapport "Masset").
1979, broché, format A 4, 112 pages, no de commande 725.502 f Fr. 9.--
- 3 D Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum "Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich".
Roland Haari, 1979, broschiert, Format A 4, 72 Seiten, Bestell-Nr. 725.503 d vergriffen
- 4 D Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich / Referate und Ergebnisse.
1980, broschiert, Format A 4, 84 Seiten, Bestell-Nr. 725.504 d vergriffen
- 5 F La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le séminaire du 26 mai 1981 à Genève.
1981, broché, format A 4, 40 pages, no de commande 725.505 f épuisé
- 6 F Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final.
Catherine Pelli, 1981, broché, format A 4, 94 pages, no de commande 725.506 f épuisé
- 7 D Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz.
Jörg Hübschle, 1981, broschiert, Format A 4, 74 Seiten, Bestell-Nr. 725.507 d vergriffen
- 8 D/F Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse.
Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion.
1982, broschiert, Format A 4, 148 Seiten, Bestell-Nr. 725.508 d/f Fr. 13.--
- 9 D Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung.
Jörg Hübschle, 1984, broschiert, Format A 4, 92 Seiten, Bestell-Nr. 725.509 d Fr. 9.--
- 9 F L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement
Jörg Hübschle, 1984, broché, format A 4, 108 pages, no de commande 725.509 f Fr. 9.--
- 10 D REVITALISIERUNG am Beispiel der Bärenfelderstrasse in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen.
R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer, 1984, broschiert, Format A 4, 128 Seiten, Bestell-Nr. 725.510 d Fr. 12.--
- 11 F Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés
Sophie Lin, 1984, broché, format A 4, 104 pages, no de commande 725.511 f Fr. 11.--
- 12 D Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen.
Daniel Hornung, 1986, broschiert, Format A 4, 120 Seiten, Bestell-Nr. 725.512 D Fr. 13.--

- 13 D Basisbericht zu den Regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995.
Christian Gabathuler, Daniel Hornung, 1987, broschiert, Format A4, 108 Seiten,
Bestell-Nr. 725.513 d Fr. 15.--
- 13 F Rapport de base des perspectives regionalisées du besoin de logements d'ici 1995.
Christian Gabathuler, Daniel Hornung, 1987, broché, format A4, 104 pages,
no de commande 725.513 f Fr. 15.--
- 14 D Lese- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs
unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren, Michal Arend,
1987, broschiert, Format A4, 96 Seiten,
Bestell-Nr. 725.514 d Fr. 10.--
- 15 D Siedlungsökologie 1987 /-Grundlagen für die Praxis, Arbeitsteam Jürg Dietiker,
Beat Stöckli, René Stoos, 1988, broschiert, Format A4, 468 Seiten,
Bestell-Nr. 725.515 d Fr. 35.--
- 16 D Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern, Roland Haari, 1988, borschiert,
Format A4, 112 Seiten
Bestell-Nr. 725.516 d Fr. 13.--
- 17 D Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung
des Bundes,
Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung, 1989, broschiert, Format A4, 102 Seiten,
Bestell-Nr. 725.517 d Fr. 11.--
- 17 F Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de
l'encouragement à la construction de logements par la Confédération,
Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens, 1989,
broché, format A4, 102 pages,
no de commandes 725.517 f Fr. 11.--
- 18 D Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz",
Dietrich Garbrecht, 1989, broschiert, Format A4, 108 Seiten,
Bestell-Nr. 725.518 d Fr. 11.--
- 19 D Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger -
Entwicklungen auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten,
1970 - 1985,
Frohmut W. Gerheuser, Elena Sartoris, 1989, broschiert, Format A4, 196 Seiten,
Bestell-Nr. 725.519 d Fr. 20.--
- 19 F Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain -
Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissement, en particulier des
immeubles anciens, 1970 - 1985 / Version agrégée,
Frohmut W. Gerheuser, Elena Sartoris, 1989, broché, format A4, 64 pages,
no de comamnde 725.519 f Fr. 7.--